



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KEMANKEŞ KARAMUSTAFAPAŞA MAHALLESİ, MUMHANE CADDESİ
NO: 32A, 32B, 32C, 32D VE KEMANKEŞ CADDESİ, 57-59, 57-59A
NOVOTEL, BEYOĞLU / İSTANBUL

06.01.2026
SM-25-SPK-037

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	28.03.2025
Talep Tarihi / Sayısı	22.10.2025 / 037
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-037
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel ve 5 Adet Dükkan
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Mumhane Caddesi No: 32A, 32B, 32C, 32D ve Kemankeş Caddesi, 57-59, 57-59A Novotel, Beyoğlu / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	20
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	21
4.5. SWOT ANALİZİ	25
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	26
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	26
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	26
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	26
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	29
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	29
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	46
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	46
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	46
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	46
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	47
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	47

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	47
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	51
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	52
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	59
8. SONUÇ	60

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Kemankeş Mahallesi'nde, 3.074,58 m² yüz ölçümlü, 77 ada 64 parsel üzerinde yer alan "9 KATLI OTEL VE İŞYERİ" nitelikli taşınmaz içerisinde yer alan 1 bağımsız bölüm no.lu "OTEL" nitelikli, 2 ve 4 bağımsız bölüm no.lu "DEPOLU DÜKKAN" nitelikli, 3, 5 ve 6 bağımsız bölüm no.lu "DÜKKAN" nitelikli taşınmazlar için Pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

- (a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- (b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,
- (c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- (d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- (e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR	
İli	İSTANBUL
İlçesi	BEYOĞLU
Mahallesi	KEMANKEŞ
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	121
Ada No.	77
Parsel No.	64
Yüz ölçümü (m ²)	3.074,58
Ana Taşınmazın Niteliği	9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
Blok No.	-
Kat No.	TABLO 1
Bağımsız Bölüm No.	TABLO 1
Bağımsız Bölümün Niteliği	TABLO 1
Arsa Payı	TABLO 1
Cilt No.	TABLO 1
Sayfa No.	TABLO 1
Tarih / Yevmiye No.	23.03.2017 / 2766
Sahibi	<i>*Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki mülkiyet bilgilerine istinaden çok sayıda malik bulunmakta olup kira sözleşmesi ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketinin kullanımındadır. Değerleme konusu taşınmazların her bir hissesi üzerinden Akfen GYO AŞ.'nin hissesinin bulunduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketi lehine 01.09.2009 – 01.09.2058 tarihleri arasında geçerli olan “İnşaat Yapım Şartlı Kiralama” hakkı bulunmaktadır.</i>

TABLO 1

BB NO	KAT NO	BB NİTELİK	CİLT/SAYFA NO	ARSA PAYI
1	3.BODRUM+2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5+KIŞ BAHÇESİ	OTEL	18/1771	919/1000
2	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	18/1712	38/1000
3	ZEMİN	DÜKKAN	18/1713	2/1000
4	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	18/1714	28/1000
5	ZEMİN	DÜKKAN	18/1715	5/1000
6	ZEMİN	DÜKKAN	18/1716	8/1000

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

**Taşınmazdaki çoklu ortak yapısı nedeniyle tarafımıza 199 adet sayfadan oluşan takbis belgesi iletilmiş olup, rapor ekinde sadece ilk sayfaya yer verilmiştir.*

Beyanlar

- Yönetim Planının Belirtilmesi (27.01.2017 tarih)
- Diğer İrtifak Hakkı : Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü lehine 46,54 m2 lik trafo yeri olarak 49 yıllığına İrtifak Hakkı Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) (17.09.2015 -9714)
- 264.141 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehtar: AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (04.12.2012 - 8861)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 08.11.2024 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin hisseli olarak "VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen belge baz alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde, 3.074,58 m² yüz ölçümlü, 77 ada 64 parsel üzerinde yer alan "9 KATLI OTEL VE İŞYERİ" nitelikli taşınmaz içerisinde yer alan 1 bağımsız bölüm no.lu "OTEL" nitelikli, 2 ve 4 bağımsız bölüm no.lu "DEPOLU DÜKKAN" nitelikli, 3, 5 ve 6 bağımsız bölüm no.lu "DÜKKAN" nitelikli taşınmazlardır.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşmaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 16 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı metropollerinden biri haline gelmiştir.



İstanbul tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile ünlü, önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi "Boğaziçi" ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Halic'in sardığı bir yarımada üzerinde yer alır. Burası 3 dünya imparatorluğuna, Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120'den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. Dünyada bu özelliğe sahip tek şehirdir.

Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarımada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpek yolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur.

Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da, Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelir.

İdari Sınırlar:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır ve batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi büyükşehir belediyesi ile birlikte ise toplam 40 belediye ve 152 köy bulunmaktadır.



Ulaşım:

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

Karayolu: Karayoluyla ulaşım, İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır.

Avrupa'yı Anadolu ve Ortadoğu'ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer.

İstanbul ili, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanına girmekte olup 1.195 km devlet yolu, 1.194 km'si il yolu ve 526 km'si otoyol olmak üzere toplam şebeke uzunluğu 3.782 km.'dir



Demiryolu: İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya her gün tarifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Viyana, Münih, Budapeşte, Selanik, Halep, Tahran, Moskova, Bükreş gibi yurt dışındaki çeşitli şehirlere tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Ayrıca, Elektrikli banliyö trenleri, şehir içi ulaşımında çok önemli bir yer işgal etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Havayolu: Yakın bir zamana kadar Atatürk Havalimanı, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesi sınırları içerisinde, 2012 yılı istatistiklerine göre dünyanın 20. en yoğun Türkiye'de ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanı olarak hizmet vermekte iken, 2019 yılında; dünyanın en büyük havalimanlarından biri olan İstanbul Havalimanı hizmete açılmıştır. Arnavutköy ilçesi sınırları içinde yer alan İstanbul Havalimanı 200 milyon yolcu kapasitesi ile Asya ve Avrupa ile uzak kıta uçuşlarında önemli bir aktarma merkezi olması hedeflenmektedir.

Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı, Pendik ilçesi sınırlarında inşa edilen İstanbul'un 2. Havalimanıdır. 2001 yılında hizmete giren havalimanı yurt içi ve yurt dışı seferleri ile Türkiye'nin en yoğun 3. Havalimanı konumundadır.

İstanbul Hesarfen Havaalanı ise İstanbul'un Arnavutköy ilçesi sınırları içinde olup, Büyükçekmece Gölü'nün kuzeyinde, tam 500 dönümlük bir araziye sahiptir. 1992'den beri Türkiye'nin uluslararası tescilli ilk özel havaalanı olarak hizmet vermektedir. İstanbul'un 50 km batısında yer alan Hesarfen Havaalanı genel havacılık ve eğitim uçuşlarına ağırlıklı olarak hizmet vermektedir.

Samandıra Hava Üssü, Sancaktepe ilçesi içinde kalan, yönetimi ve denetimi Türk Silahlı Kuvvetleri'nde olan 1988 yılında inşa edilen askeri havalimanıdır.

Denizyolu: Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrafında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyanın sayılı liman şehri olmuştur.

İstanbul'da deniz yolu ile hem şehir içi hem de yurt içi ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca marinaların Avrupa limanlarına bağlantısı vardır.

Kadıköy- H.Paşa- Karaköy, Eminönü, Üsküdar, Eminönü-Kadıköy, Köprü-Yeniköy, Beykoz-Kavaklar, Sirkeci, Bostancı, Köprü-Adalar, Köprü-Yalova, Kabataş-Çınarcık, Bostancı, Çınarcık arasında vapur işlemektedir.

İlin merkezinde, şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul ili kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir.

Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (peneplen) görünümü kazanmıştır.

Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir.

Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır

Su Kaynakları:

İstanbul'da su kaynaklarının, kente uzaklığı büyük sorun oluşturmuştur. Bu nedenle kente içilebilir su sağlamak için çeşitli yollara başvurulmuş ve günümüzde gelişen teknolojinin yardımıyla il genelinde büyük baraj gölleri oluşturulmuştur. İstanbul'da hizmet veren 9 adet baraj bulunmaktadır. Bunlar içinde en büyükleri, Ömerli, Terkos, Büyükçekmece, Darlık ve Sazlıdere barajlarıdır.

İstanbul'da akarsu bazında kayda değer bir su kaynağı bulunmamaktadır. İstanbul'un akarsuları içinde başlıcaları Riva, Kâğıthane, Alibey, Göksu, Kurbağalı ve Ayamama dereleridir. İstanbul derelerinin büyük

çoğunluğu sularını Küçükçekmece ve Büyükçekmece gölleriyle Haliç'e boşaltırlar. İstanbul derelerinin büyük bir bölümü ıslah edilerek yer altına alınmış olup, kimileri kanalizasyon aktarımında kullanılmaktadırlar. Beşiktaş, Ortaköy, Sarıyer, Bayrampaşa ve Mecidiyeköy (Büyükdere) dereleri yeraltına alınan İstanbul derelerindendir. Düzensiz ve kayıt dışı yapılaşmanın yanı sıra, dere yataklarının gereğinden fazla küçültülerek ıslah edilmesi nedeniyle İstanbul ilinde sık sık su taşkınları olmakta, can ve mal kaybı yaşanmaktadır.

Ekonomik Durum:

Türkiye'nin dünyaya açılan penceresi konumundaki İstanbul, tarihi, turistik ve kültürel açıdan olduğu kadar ekonomik faaliyetler ve istihdam açısından da ülke ekonomisine en büyük katkıyı sağlayan bölgemizdir.

Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmakta ve Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'ı sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir.

Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ilinde nüfusa nazaran ekilen arazi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dahilinde modern tarım yapılmakta olup modern tarım araçları oldukça fazladır. Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir.

Türkiye'de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul'dur. İstanbul'un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyacını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye'nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara'da 200'den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bazı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır.

İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m³ tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

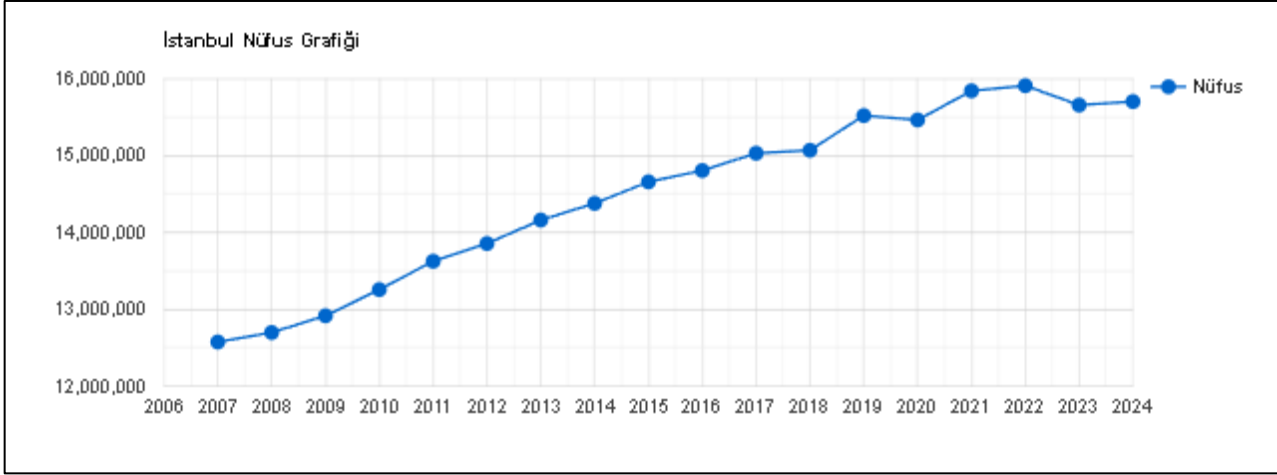
İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul ilinde sanayinin gelişimi, giyim eşyası imalatı ve tekstil ürünleri sektörü çekim merkezli doğal bir kümelenme yapısı içinde olduğu görülmektedir.

1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştür, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 45.678 artmıştır. İstanbul nüfusu 2024 yılına göre 15.701.602'dir. Bu nüfus, 7.820.462 erkek ve 7.881.140 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,81 erkek, %50,19 kadındır. Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2955 insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu 2955/km²'dir.

İstanbul nüfus yoğunluğu 2955/km²'dir. TÜİK verilerine göre 39 belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.



Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

4.2.2 Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul ilinin Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kağıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8,76 km²'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmi Pera da denen, Tünel–Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır.

Bugün İstanbul iline bağlı Beyoğlu ilçesi; Haliç'in kuzeyinde Kasımpaşa vadisinin batısıyla, Dolmabahçe (Gazhane) vadisi arasında kalan alanı kapsar, Şişli ve Beşiktaş ilçeleriyle sınırdadır. Ancak halk arasında Beyoğlu adı, kentin önemli kültür, eğlence ve iş merkezlerinden olan ve Galatasaray'ı Taksim Meydanı'na bağlayan İstiklal caddesi ve çevresi için kullanılır.

Bizans döneminde yerleşim alanı olmayan bu kesime; karşı yaka öte anlamına gelen Pera'dan kaynaklanan Peran Bağları deniliyordu. Geçen yüzyılda, özellikle yabancılar, Beyoğlu yerine Pera adını kullanmışlardır. Türkler ise Pera'yı Beyoğlu şeklinde adlandırıp daha geniş bir alanı kastetmişlerdir.

Beyoğlu adının ortaya çıkışına ilişkin çeşitli rivayetler vardır. Bunlardan birisine göre; Beyoğlu adı, Fatih Sultan Mehmed zamanında Pontus prenslerinden Aleksios Komnenos'un islamiyeti kabul ederek burada oturmasından kaynaklanır. İkincisine göre ise; burada oturan Pontus prensi değil, Kanuni zamanındaki Venedik elçisi Andre Giritti'nin oğlu Luigi Giritti'dir. Türkler'in "Bey Oğlu" diye andıkları bu adam, elçinin bir Rum kadınla evlenmesinden dünyaya gelmiştir. Oturduğu konak da Taksim yakınında bir yerdedir. Diğer birine göre ise; Kanuni Sultan Süleyman döneminde burada oturan Venedik elçisine yazışmalarda Beyoğlu dendiği için bu semt de Beyoğlu adını almıştır.

Pera adı, 1925'de resmi yazışmalardan çıkarıldıktan sonra gittikçe unutulur hale gelmiş, Buna karşılık Beyoğlu adı güç kazanıp bölge anlamında da yaygınlaşmıştır.

Coğrafi Özellikler

Beyoğlu İlçesi, İstanbul ilinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizinin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir.

Ekili, dikili alanı, orman ve doğal kaynakları yoktur. İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km² dir. İlçede Marmara Bölgesi iklimi hâkimdir. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir.



İklim

Beyoğlu, coğrafi konumu hasebiyle Marmara bölgesinde bulunmaktadır. Marmara bölgesi ise Akdeniz, Karadeniz ve karasal iklim özelliklerinin birlikte görüldüğü Marmara (geçiş) iklimi etkisi altındadır. Bu sebepten dolayı kısa zaman aralıklarında değişiklikler göstermektedir. İklim çeşidi, özellikleri itibariyle kışları Akdeniz iklimi kadar ılık, yazları Karadeniz iklimi kadar yağışlı değildir. Karasal iklim kadar kışı soğuk, yazı da kurak geçmemektedir. Bu özelliklerden dolayı Marmara iklimi, karasal Karadeniz ve Akdeniz iklimleri arasında bir geçiş özelliği göstermektedir.

Marmara geçiş ikliminin Ocak ayı ortalama sıcaklığı 4.9°C, Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 23.7°C, yıllık ortalama sıcaklık 14.0°C dir (Sensoy, vd., ty.). Sahaya Beyoğlu özelinde bakmak gerekirse grafikten de anlaşılacağı üzere sıcaklık değerlerinin en düşük seyrettiği Ocak ayında sıcaklık ağırlıklı olarak gün sayısının çokluğu bakımından 5°C'lerde gözlenmiştir. En yüksek sıcaklığın olduğu Ağustos ayında yaklaşık olarak 15 gün 30°C'lerde seyrettiğini söylemek mümkündür. Ayaz günler ise Beyoğlu için peak yaptığı Şubat ayında yaklaşık 6-7 gün olarak tespit edilmiştir. Marmara geçiş iklimi karakteristiğinin ortalama yıllık toplam yağışı 595.2 mm'dir. Yağışların çoğu kış mevsimindedir. Yaz yağışlarının yıllık toplam içindeki payı %11.7'dir. Yıllık ortalama nispi nem %73'tür

Ulaşım

Beyoğlu Merkez İlçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. Havalimanı'na ulaşım kesintisiz olmaktadır. Galata Köprüsü ile Eminönü, Atatürk Köprüsü ile Fatih İlçesine 1991 yılında Taksim, Tünel arasında tramvay yapılmıştır. Taksim'den Şişli'ye bağlı Mecidiye köy ve 4.Levent arasında metro bağlantısı mevcuttur. Haliç'de vapurlar çalışmaktadır. Beyoğlu deniz ulaşımında Kasımpaşa, Hasköy, Söğütözü, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Adalar, Marmara, Karadeniz Ege ve Akdeniz limanları yurt dışına yolculuk yapan gemiler Karaköy Rıhtımından kalkmaktadır.

Eğitim ve Sağlık

Beyoğlu İlçesi eğitim kurumları açısından zengindir. İlçe sınırları içindeki yükseköğretim kurumları arasında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu ve Taşkışla Kampüsleri, İstanbul Galata Üniversitesi kampüsleri, İstanbul Kent Üniversitesi ayrıca Beykent, Haliç ve İstanbul Bilgi üniversitelerinin bazı birimleri bulunur.

Beyoğlu İlçesi'nde 15 yaşın üzerindeki nüfusta okuma yazma bilenlerin oranı yüzde 84.83'tür.

İlçe sınırları içinde 31 ilköğretim okulu ve 30 ortaöğretim kurumu vardır. Galatasaray Lisesi, Beyoğlu Anadolu Lisesi, İstanbul Özel Alman Lisesi, İtalyan Lisesi, Saint Benoît Fransız Lisesi, Avusturya Lisesi, Sainte-Pulchérie Fransız Lisesi Beyoğlu'ndaki yüzyıldan eski eğitim kurumlarıdır. Ayrıca Ermeni ve Rum azınlıklara yönelik hizmet veren eğitim kurumları da vardır.

İlçe sınırları içinde 12 hastane, 29 poliklinik ve dispanser ve 7 sağlık ocağı bulunur.

Kültürel Yapı

Beyoğlu İstanbul'un en İstanbul kokan ilçesi olarak tanımlanabilir, kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu İlçesi'nde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir. Ayrıca Beyoğlu Gürcü ressamların oluşturduğu Pırosmani Sanat galerisine de ev sahipliği yapmaktadır.

2020 yılından itibaren Beyoğlu'nun eski canlılığını ve kültürünü kazanması adına Ticaret Bakanlığı ve Büyükşehir Belediyesi ile Beyoğlu Belediyesi işbirliğinde ilçede Beyoğlu Kültür Yolu Projesi başlatılmış, buna yönelik olarak ilçede her yıl düzenli olarak müzik, resim, sanat, heykeltıraş gibi çeşitli atölyeler; dil, enstrüman kursları; müzikal konserler ve birçok etkinlik yer almaktadır. Aynı proje kapsamına Galataport, Galata Kulesi, Galata Mevlevihanesi, Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi, Narmanlı Han, Mehmet Akif Ersoy Müze Evi, Atlas Pasajı, Emek Sineması, Taksim Camisi ve Atatürk Kültür Merkezi gibi yapılar yenilenip amaçlandırılmış veya en baştan yapılmıştır.

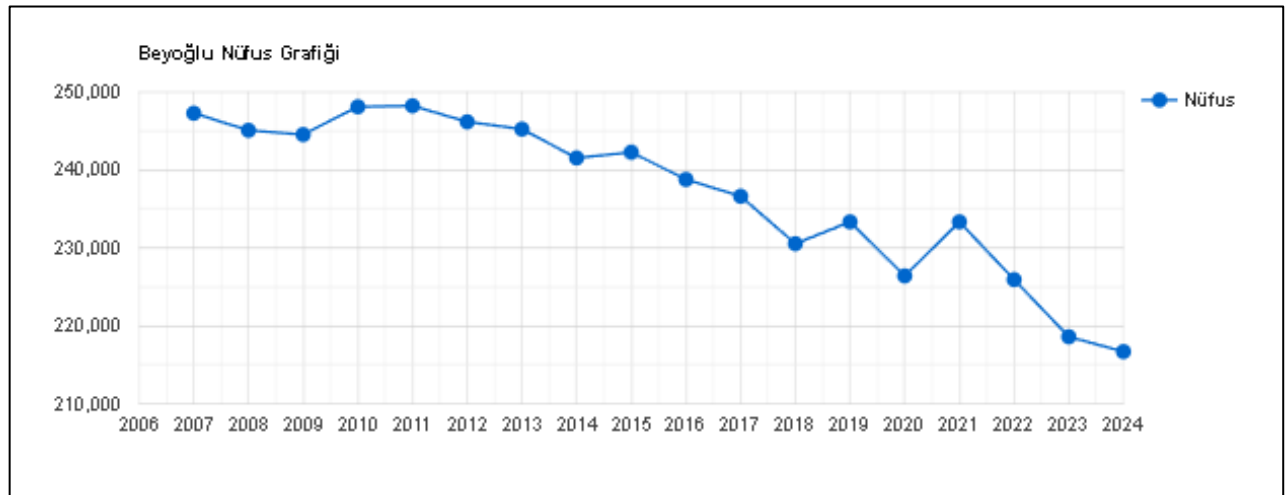
Günümüzde Beyoğlu; tarih ve sanat müzeleri, birçok kültür merkezi, opera salonu, konser alanları, çok amaçlı meydan ve parklar, spor kompleksleri; metro, otobüs, füniküler, minibüs ve metrobüs gibi çeşitli ulaşım araçları, sanat atölyeleri, yardımlaşma merkezleri, halk eğitim kursları ve eğlence mekanlarıyla aktif faaliyetini sürdürmektedir.

Ekonomik Yapı

İlin kültür, eğlence ve iş merkezi bakımından cazibe merkezi durumunda olan ilçede bu durumu kalıcı kılmak, mevcut kriterlere göre uygun, hatta daha iyi hale getirecek stratejik durumunun kullanılması, planlı, akılcı etütler yapılarak değişen duruma göre uyumlaştırılmasıyla mümkündür. Önümüzdeki yıllarda Beyoğlu ilçesi, İstanbul'da kültür, eğlence ve iş alanlarında örnek gösterilen cazibe merkezlerini bölgesinde barındırmak suretiyle diğer ilçeler için yönlendirici rol üstlenecektir. Bu nedenle hazırlıklı olmak, gelişmiş yörelerde hızlı nüfus artışına paralel olarak karşılaşılan işsizlik, altyapı yetersizliği, kaçak yapılaşma, asayiş ve çevre sorunları konusunda çözümler geliştirilmesi ve uygulanması gereklidir.

Beyoğlu İlçemiz Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'u almasından sonra gelişmiştir. Tarım arazisi yoktur. Beyoğlu İlçesinde 118 banka şubesi, 25 sendika, Belediye'ye kayıtlı 26.998 işyeri mevcuttur. Sanayi ve Ticaret Odasına kayıtlı 13.016, Esnaf ve Sanatkarlar Odası'na kayıtlı 23.963 esnaf bulunmaktadır. Değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim, Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesinde bulunmaktadır. Taksim ve Büyükparmakkapı civarında da konak ve eğlence yerleri vardır.

Beyoğlu nüfusu 2024 yılına göre 216.688. Bu nüfus, 111.183 erkek ve 105.505 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,31 erkek, %48,69 kadındır.



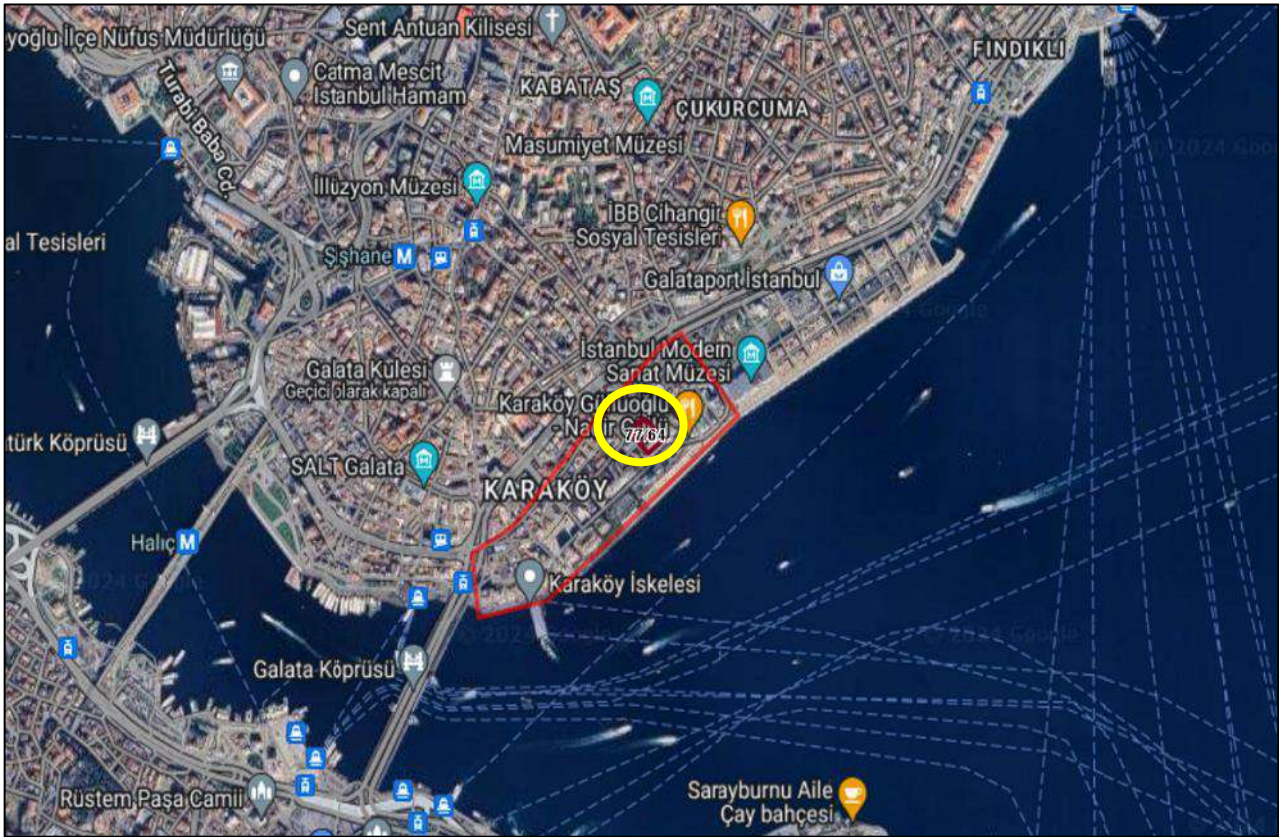
Grafik. Beyoğlu İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

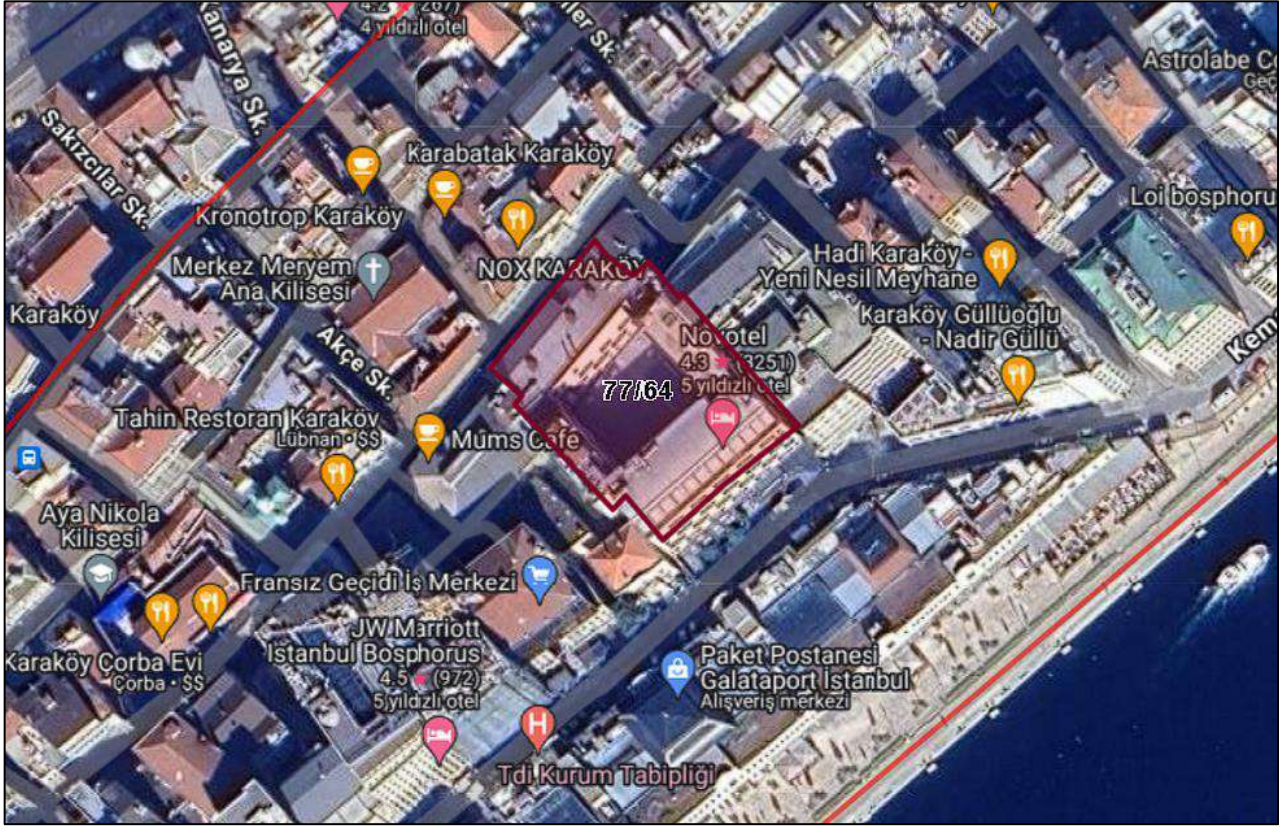
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mustafapaşa Mahallesi, Mumhane Caddesi, No:32A, 32B, 32C, 32D ve Kemankeş Caddesi, No 57-59, 57-59A adresinde yer almaktadır.

Konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul; İstanbul Modern Sanat Müzesinden itibaren, Kemankeş Caddesi üzerinde yaklaşık 190 metre batı yönde ilerlendiğinde sağ kolda konumlu olan Novotel adı altında işletilen otel yapısıdır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge Tarihi Yarımada olarak bilinmekte olup bölgede genel olarak ticari işletmeler, oteller ve tarihi cazibesi bulunan yapılar bulunmaktadır. Bölge, İstanbul ilinin ticari yoğunluğun en yüksek olduğu bölgeler arasındadır. Yakın çevresinde Kılıç Ali Paşa Camii, Kılıç Ali Paşa Hamamı, Gümrük Muhafaza Amirliği, Tophane Kasrı, İstanbul Modern Sanat Müzesi, Mimar Sinan Üniversitesi Kültür ve Sanat Merkezi ve Tophane-i Amire yer almaktadır. Taşınmaz inşa edilmekte olan Galataport Projesine çok yakın mesafededir. Taşınmazın bulunduğu bölge tüm kentsel altyapı sistemlerine sahip, ulaşım imkanları iyi seviyededir.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**Ana Taşınmazın Özellikleri;**

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	5/C
Yapım Yılı	2016 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	9 (3BK+ZK+ ZAK (Zemin Ara Kat)+5 NK + TK+ ÇK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	6
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Var	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



Rapora konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul 3.074,58 m² yüz ölçümüne sahip 77 ada 64 parsel üzerinde, betonarme yapı tarzında, 3 BK+ ZK+ ZAK (Zemin Ara Kat) + 5NK+ TK+ ÇK olmak üzere toplamda 9 kat olarak inşa edilmiştir. Projesine göre ana taşınmazın zemin katında 5 adet dükkan, tüm katlarında ise 1 adet 5 yıldızlı otel yer almakta olup toplamda 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsel kuzeybatı yönden, Mumhane Caddesine yaklaşık 42 m, güneydoğu yönden Kemankuş Caddesine yaklaşık 45 m cepheli olup ara parsel niteliğindedir.

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

1 Bağımsız Bölüm Numaralı “Otel” Nitelikli Taşınmaz; Novotel İstanbul Bosphorus markası altında işletilen 5 yıldızlı otel, projesine göre, 3 Bodrum Kat + Zemin Kat+5 Normal Kat + Teras Kat + Çatı Katından oluşmakta olup yaklaşık brüt 20.462 m² kullanım alanıdır. Projesine göre taşınmazın **3. bodrum katında;** teknik müdür odası, WC'ler, depolar ve teknik hacimler, **2. bodrum katında;** otopark, personele ait kullanım alanları, çamaşırhane, teknik hacimler ve housekeeping ofisi hacimleri, **1. bodrum katında;** otel yönetimine ait ofisler ve toplantı salonu, mutfığa ait depolama alanları, havuz, SPA, masaj odaları, hamam, egzersiz odası, WC'ler, duş ve soyunma odaları, kuaför, depolama alanları ve otopark hacimleri, **zemin katında;** otel girişi, mağaza, restoran, 4 adet toplantı salonu, 1 adet toplantı salonu-fuaye, WC'ler, dinlenme salonları, oturma salonları, resepsiyon ve ofisleri, bagaj odası, bar, mutfak ve mutfığa ait kullanım alanları, servis girişi ve depo hacimleri, **zemin ara katında;** depo hacimleri, **1. normal katında;** 51 adet oda, çamaşır odaları ve teknik hacimler, **2. normal katında;** 51 adet oda, çamaşır odaları ve teknik hacimler, **3. normal katında;** 44 adet oda, 1 adet VIP salon, çamaşır odaları, kazan dairesi, klima santralleri ve teknik hacimler, **4. normal katında;** 25 adet oda, 4 adet depo, çamaşır odaları ve teknik hacimler, **5. normal katında;** 25 adet oda, chiller sistemleri,

çamaşır odaları ve teknik hacimler, **teras katında**; kış bahçeleri, teras hacimleri, WC'ler ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde, zemin katında; projeye göre otel girişinin sağında yer alan 'depo, mağaza ve restoran' olarak adlandırılan kısım bir arada kullanılmakta olup, bina dış yönüne doğru yaklaşık 46 m²'lik üzeri açılabilir, cephesi toplanabilir nitelikte hafif malzeme ile oturma alanı oluşturulmuştur. Söz konusu alan için belediyeye ecrimisil ödendiği bilgisi alınmıştır. Teras katta ruhsatlı alana ilaveten, 20.12.2018 tarih ve HNTF4ACE belge numaralı Yapı Kayıt Belgesine bağlanmış, bu suretle yasal hale getirilmiş olan oturma alanı bulunduğu gözlemlenmiştir. Teras katında oluşturulan imalatların, uydu görüntülerinden yapılan kontrollerde, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Yönetmeliğinin 4. Maddesinin 1. Bendine uygun şekilde 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olduğunun tespit edilmesi nedeniyle taşınmazlar yasal statüde bulunmaktadır.

Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 21.694 m² olarak değerlendirilmiştir.

Otelin çatı katında; 1 adet klima santrali, 4 adet emiş fanı, 5. normal katta; 2 adet chiller, 2 adet jeneratör, 4. normal katta; 4 adet klima santrali, 2 adet kazan dairesi tankı, bodrum katlarda; 4 adet klima santrali, yağ tutucu deposu, 3 adet yangın pompası, 4 adet klima santrali, 6 adet boyler, 2 adet su tankı, su depoları yer almaktadır.

Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Kemankeş Caddesi cephesinden sağlanmaktadır. Otel 100 kişilik 1 adet pasta salonuna, 120 kişilik 2 adet çok amaçlı salona, 90 kişilik 1 adet toplantı salonuna, 1 adet açık salona sahiptir. Binada 2 adet servis asansörü, 3 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü ve 1 adet lobby ve otopark arasında hizmet veren yolcu asansörü bulunmaktadır.

Otel projesine göre 196 odadan oluşmakta olup 5. normal katta yer alan depo hacimlerinin odaya çevrilmesi ile beraber mevcutta 200 adet oda bulunmaktadır. Bu odalardan 2 adet engelli, 177 adet standart ve 21 adet süit oda olarak dağılmaktadır. Standart odalar ortalama 24 m² kullanım alanlı, süit odalar ise 37 m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² kullanım alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler halı kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Otel içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bodrum katlarda zeminler koridorlarda epoksi kaplı, kapalı hacimlerde ise kısmen seramik kısmen mermer kaplıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Söz konusu otele ait 130 araçlık otopark bulunmakta olup otopark girişi Kemankeş Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı “Depolu Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, güneydoğu cephede, Kemankeş Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz yaklaşık brüt 210 m² kullanım alanlı olup depo ve dükkan hacminden oluşmaktadır. Yapılan incelemelerde yaklaşık brüt 70 m²'lik kısmı açılabilir tente sistemli, camlı sundurma ile kapatılmış olup restoran olarak kullanılmaktadır. Yapılan değişiklik basit tadilat ile eski haline kolaylıkla getirilebilir nitelikte olması ve bu bölüm için Belediyeye kullanım bedeli ödendiği için yasal duruma aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alandaki kenarları camlı, tenteli sistem sökülebilir nitelikte olduğu için değerlendirilmiştir.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz yaklaşık brüt 15 m² brüt kullanım alanlı olup dükkan hacminden oluşmaktadır.

4 Bağımsız Bölüm Numaralı “Depolu Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlandır. Taşınmaz yaklaşık brüt 160 m² brüt kullanım alanlı olup dükkan, WC ve depo hacminden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde cafe&bar olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir.

5 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlandır. Taşınmaz yaklaşık brüt 30 m² kullanım alanlı olup WC ve dükkan hacminden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde cafe&bar olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir.

6 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlandır. Taşınmaz yaklaşık brüt 49 m² kullanım alanlı olup WC ve dükkan hacimlerinden oluşmaktadır.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Bakımlı olması	
Tarihi cazibe merkezlerine yakın konumda olması	
Kısmen yarımada ve boğaz manzaralı olması	
Otopark imkanlarının bulunması	
Galataport Projesine yakın konumda olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması - Yaya trafiğinin yoğun olması - Konu taşınmazın açık ve kapalı otopark, güvenlik gibi özelliklere sahip olması	ZAYIF YANLAR	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Ulaşılabilirliğinin iyi olması - Tarihi cazibe merkezlerine yakın konumda olması - Kısmen yarımada ve boğaz manzaralı olması - Galataport Projesine yakın konumda olması - Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	TEHDİTLER	Ekonomide dalgalanmalar yaşanması	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Turizm Hizmet Ticaret Alanı
İnşaat Nizamı	Bitişik	H max	12,50 m – 18,50 m
TAKS	-	KAKS (Emsal)	-
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Diğer	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre söz konusu taşınmaz 21.12.2010 tarihli, 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında “Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı” lejantında, Hmax: 12,50 m (Mumhane Cd.) – 18,50 m (Kemankeş Cd.) yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir. Parsel üzerinde yeni yapılaşma veya onarım çalışması yapılması durumunda Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Beyoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemede Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın 21.12.2010 tarihli, 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında “Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı” lejantında, Hmax: 12,50 – 18,50 m yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Beyoğlu Belediyesi, İmar Arşivinde taşınmaza ait aşağıdaki belgeler yer almaktadır:

- 12.01.2016 tarih, bila sayılı, Mimari Projesi incelenmiştir.
- 17.08.2012 tarih, 03-45 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Söz konusu belge 20.926,10 m², otel ve dükkan yapısı için verilmiştir.
- 18.01.2016 tarih, 2016/01-11sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Söz konusu belge 20.926,10 m², otel ve dükkan yapısı için verilmiştir.
- 12.02.2016 tarih, 2016/14-1587 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu belge 20.926,10 m², otel ve dükkan yapısı için verilmiştir.
- 20.12.2018 tarih, HNTF4AC sayılı Yapı Kayıt Belgesi incelenmiştir. Söz konusu belge 1.232,03 m² alan için verilmiştir.

- 18.05.2015 tarih, 16082 sayılı, 177 oda (2 Yatak), 21 süit oda (2 yatak), 2 bedensel engelli odası (2 Yatak), toplam: 200 oda- 400 yatak, 30 kişilik birinci sınıf lokanta, 200 kişilik açık yemek alanı, 100 kişilik pasta salonu, 120 kişilik çok amaçlı salon (2 adet), 90 kişilik toplantı salonu, kapalı yüzme havuzu, Türk hamamı, sauna (2 adet), buhar banyosu (2 adet), masaj ünitesi (2 adet), aletli jimnastik salonu, çocuk oyun odası, satış ünitesi, 130 araçlık kapalı otopark, 100 kişilik alakart lokanta, 25 kişilik kafe için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerden **1 bağımsız bölüm numaralı “Otel” nitelikli taşınmazın** zemin katında; projeye göre otel girişinin sağında yer alan ‘depo, mağaza ve restoran’ olarak adlandırılan kısım bir arada kullanılmakta olup, bina dış yönüne doğru yaklaşık 46 m²’lik üzeri açılabilir, cephesi toplanabilir nitelikte hafif malzeme ile oturma alanı oluşturulmuştur. Söz konusu alan için belediyeye ecir misil ödendiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu alan cephesi toplanabilir hafif malzemeler ile oluşturulduğu için basit tadilatla eski haline kolaylıkla dönüştürülebilir nitelikte olduğundan yasal duruma aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte ilgili alan sökülebilir nitelikte olduğu için değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

Teras katta ruhsatlı alana ilaveten 20.12.2018 tarih ve HNTF4ACE belge numaralı Yapı Kayıt Belgesine bağlanmış, bu suretle yasal hale getirilmiş olan oturma alanı bulunduğu gözlemlenmiştir. Teras katında oluşturulan imalatların, uydu görüntülerinden yapılan kontrollerde, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Yönetmeliğinin 4. Maddesinin 1. Bendine uygun şekilde 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olduğunun tespit edilmesi nedeniyle taşınmaz yasal statüde bulunmaktadır.

2 bağımsız bölüm numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmaz için yapılan incelemelerde yaklaşık brüt 70 m²’lik kısmı açılabilir tente sistemli, camlı sundurma ile kapatılmış olup restoran olarak kullanılmaktadır. Yapılan değişiklik basit tadilat ile eski haline kolaylıkla getirilebilir nitelikte olması ve bu bölüm için Belediyeye kullanım bedeli ödendiği için yasal duruma aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alandaki kenarları camlı, tenteli sistem sökülebilir nitelikte olduğu için değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

3 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.

4 bağımsız bölüm numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.

5 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmazın projesine uygun inşa edilmiştir.

6 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.

5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete’de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu’na tabidir. Atatürk Mahallesi Korkmaz Sokak No:36/6 Sincan / ANKARA adresinde faaliyet gösteren TEK Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.5 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-018 numaralı ve 06.12.2024 tarih, SM-24-SPK-045 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-018	03.07.2024	3.782.450.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-045	06.12.2024	4.228.523.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 29.06.2015 tarih, S342B40986249 numaralı, B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz “9 KATLI OTEL VE İŞYERİ” niteliğindedir.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki mülkiyet bilgilerine istinaden çok sayıda malik bulunmakta olup kira sözleşmesi ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketinin kullanımındadır. Değerleme konusu taşınmazların her bir hissesi üzerinden Akfen GYO AŞ.’nin hissesinin bulunduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketi lehine 01.09.2009 – 01.09.2058 tarihleri arasında geçerli olan “İnşaat Yapım Şartlı Kiralama” hakkı bulunmaktadır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dahil edilmesine engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

Küresel büyümenin 2025-26'da yüzde 2,7'de sabit kalması bekleniyor. Bununla birlikte, küresel ekonomi, artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetiştirme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelere (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelere zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde

45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte bire kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılganlıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılganlık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphelidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

	2022	2023	2024e	2025f	2026f	2024e	2025f	2026f
World	3.2	2.7	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.0
Advanced economies	2.8	1.7	1.7	1.7	1.8	0.2	0.0	0.0
United States	2.5	2.9	2.8	2.3	2.0	0.3	0.5	0.2
Euro area	3.5	0.4	0.7	1.0	1.2	0.0	-0.4	-0.1
Japan	0.9	1.5	0.0	1.2	0.9	-0.7	0.2	0.0
Emerging market and developing economies	3.7	4.2	4.1	4.1	4.0	0.1	0.1	0.1
East Asia and Pacific	3.4	5.1	4.9	4.6	4.1	0.1	0.4	0.0
China	3.0	5.2	4.9	4.5	4.0	0.1	0.4	0.0
Indonesia	5.3	5.0	5.0	5.1	5.1	0.0	0.0	0.0
Thailand	2.5	1.9	2.6	2.9	2.7	0.2	0.1	-0.2
Europe and Central Asia	1.6	3.4	3.2	2.5	2.7	0.2	-0.4	-0.1
Russian Federation	-1.2	3.6	3.4	1.6	1.1	0.5	0.2	0.0
Türkiye	5.5	5.1	3.2	2.6	3.8	0.2	-1.0	-0.5
Poland	5.3	0.1	3.0	3.4	3.2	0.0	0.0	0.0
Latin America and the Caribbean	4.0	2.3	2.2	2.5	2.6	0.4	-0.2	0.0
Brazil	3.0	2.9	3.2	2.2	2.3	1.2	0.0	0.3
Mexico	3.7	3.3	1.7	1.5	1.6	-0.6	-0.6	-0.4
Argentina	5.3	-1.6	-2.8	5.0	4.7	0.7	0.0	0.2
Middle East and North Africa	5.4	1.7	1.8	3.4	4.1	-1.0	-0.8	0.5
Saudi Arabia	7.5	-0.8	1.1	3.4	5.4	-1.4	-2.5	2.2
Iran, Islamic Rep. ²	3.8	5.0	3.0	2.7	2.2	-0.2	0.0	-0.2
Egypt, Arab Rep. ²	6.6	3.8	2.4	3.5	4.2	-0.4	-0.7	-0.4
South Asia	5.8	6.6	6.0	6.2	6.2	-0.2	0.0	0.0
India ²	7.0	8.2	6.5	6.7	6.7	-0.1	0.0	-0.1
Bangladesh ²	7.1	5.8	5.0	4.1	5.4	-0.6	-1.6	-0.5
Pakistan ²	6.2	-0.2	2.5	2.8	3.2	0.7	0.5	0.5
Sub-Saharan Africa	3.8	2.9	3.2	4.1	4.3	-0.3	0.2	0.3
Nigeria	3.3	2.9	3.3	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
South Africa	1.9	0.7	0.8	1.8	1.9	-0.4	0.5	0.4
Angola	3.0	1.0	3.2	2.9	2.9	0.3	0.3	0.5
Memorandum items:								
Real GDP¹								
High-income countries	2.9	1.7	1.7	1.8	1.9	0.0	-0.1	0.0
Middle-income countries	3.7	4.6	4.3	4.3	4.1	0.1	0.2	0.0
Low-income countries	5.1	3.0	3.6	5.7	5.9	-1.4	0.4	0.4
EMDEs excluding China	4.2	3.5	3.5	3.8	3.9	0.0	-0.2	0.0
Commodity-exporting EMDEs	3.3	2.6	2.8	3.2	3.4	0.0	-0.2	0.2
Commodity-importing EMDEs	3.9	5.0	4.7	4.5	4.2	0.0	0.2	-0.1
Commodity-importing EMDEs excluding China	5.3	4.6	4.3	4.4	4.6	-0.1	-0.2	-0.1
EM7	3.3	5.1	4.6	4.2	3.9	0.1	0.2	-0.1
World (PPP weights) ³	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.0
World trade volume⁴	5.9	0.8	2.7	3.1	3.2	0.2	-0.3	-0.2
Commodity prices⁵								
WBG commodity price index	142.5	108.0	104.5	98.5	96.7	-1.5	-3.6	-4.8
Energy index	152.6	106.9	100.8	93.6	91.7	-3.2	-6.4	-7.3
Oil (US\$ per barrel)	99.8	82.6	80.0	72.0	71.0	-4.0	-7.0	-7.1
Non-energy index	122.1	110.2	112.1	108.5	107.0	2.0	2.1	0.4

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.

3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.

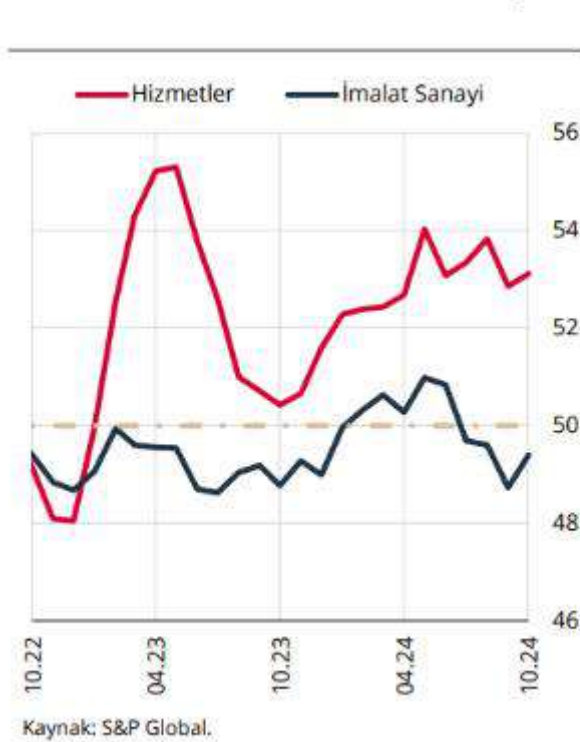
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değer altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değer üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.

Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye)**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)**

	2023	2024 Tahmini	2025 Tahmini
		ER 2024-III	ER 2024-IV
Euro Bölgesi	0,4	0,7	1,4
Almanya	-0,3	0,2	0,0
ABD	2,9	2,3	2,6
İngiltere	0,3	0,8	1,0
İtalya	0,7	0,9	0,8
Irak	-0,6	1,1	0,7
İspanya	2,5	2,3	2,7
Fransa	1,1	0,9	1,1
Hollanda	0,1	0,4	0,6
İsrail	2,0	1,5	1,0
Rusya	3,6	3,2	3,5
BAE	2,9	3,4	4,0
Romanya	2,1	2,8	2,0
Belçika	1,4	1,2	1,2
Polonya	0,2	2,9	3,1
Mısır	3,8	3,4	2,9
Bulgaristan	1,8	2,2	2,2
Çin	5,2	4,9	4,8

Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

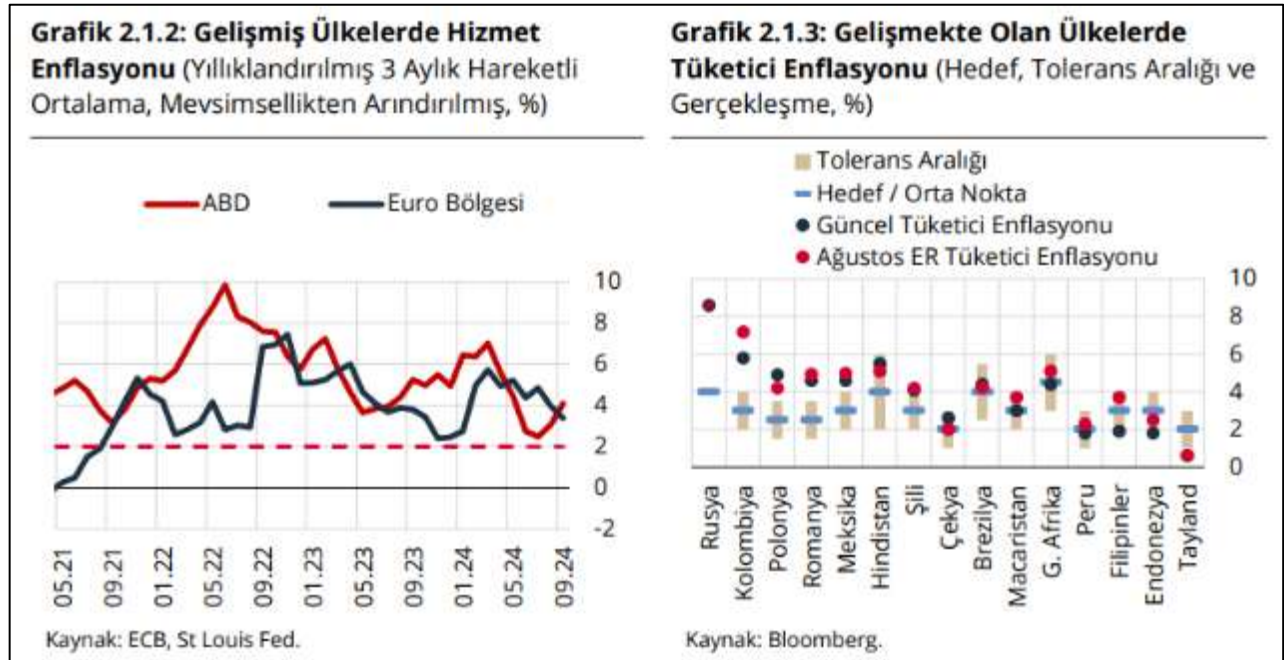
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji Hariç	-3,7	-2,3	3,2	3,0	6,5	7,6
Brent Petrol	3,3	-5,2	-8,1	1,8	-16,9	-8,0
Doğal Gaz (ABD)	-21,2	-6,0	14,9	7,6	-18,2	25,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-5,6	18,0	-5,7	11,4	-14,1	-2,8
Kömür	1,1	7,8	-3,9	3,8	4,2	-1,1
Alüminyum	-5,8	0,1	4,5	5,6	18,4	15,8
Bakır	-3,0	-5,9	3,1	4,5	22,7	10,4
Demir	1,2	-8,3	-6,8	14,1	-10,6	2,2
Buğday	-9,0	-3,1	7,8	2,9	2,2	5,7
Soya	-4,6	-12,0	2,8	-1,0	-21,9	-2,7
Pirinç	-11,3	-5,8	2,1	-1,5	-5,6	-1,1
Mısır	-9,4	-5,5	6,1	4,2	-14,8	9,3
Pamuk	-4,4	-1,0	4,1	1,2	-15,5	6,7
Şeker	1,0	-4,8	12,0	8,4	-16,9	18,8

Kaynak: Bloomberg.

* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

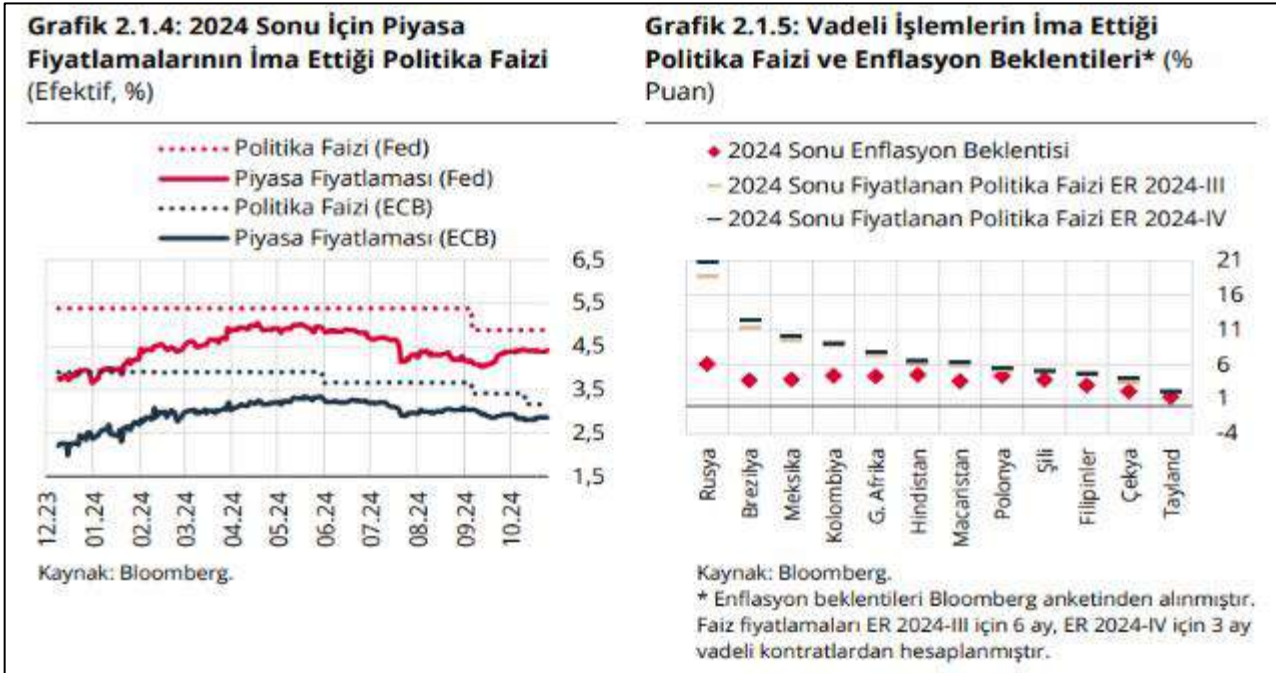
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD’de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi’nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelerde yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirimine işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirimine devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirimine giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz

artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Küresel Ekonomik Görünüm; Küresel ölçekte yaşanan ekonomik, jeopolitik ve toplumsal değişimler, bölgeler ve ülkeler bazında yapısal dinamiklere ve makro gündemde öncelikli olarak ele alınan konulara bağlı olarak farklı etkiler yaratıyor. Örneğin, ABD'de istihdama ilişkin endişeleri takiben gelen faiz indirimleri ve seçim sonrası dönemde ticaretin seyri öne çıkan konular olurken, Avrupa'da demografik sorunlar, jeopolitik gerilimler ve enerji krizinin etkisiyle sanayi ve teknolojiye rekabetçiliğin azalması yoğun şekilde tartışılıyor. Asya'nın öncü ekonomisi Çin ise, iç talebi canlandırma çabalarına rağmen son dönemde yavaşlayan büyüme ve ihracat zorluklarıyla karşı karşıya. Hükümetin altyapı yatırımları ve teşvik politikaları sürerken, emlak sektörü kaynaklı sorunlar ekonomik genişlemeyi sınırlıyor. Asya'nın diğer büyük ekonomileri, dış ticaretteki zayıflamadan etkilenirken teknoloji yatırımları ve iç pazarın genişletilmesi gibi adımlarla istikrar arayışını yoğunlaştırıyorlar. Bu kapsamda ABD, Avrupa ve önde gelen Asya piyasalarında yaşanan değişimleri bölge ve ülke bağlamında özetlemek ve 2025 yılına dair temel gündem maddelerini belirlemek önem taşıyor.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalat da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalat da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

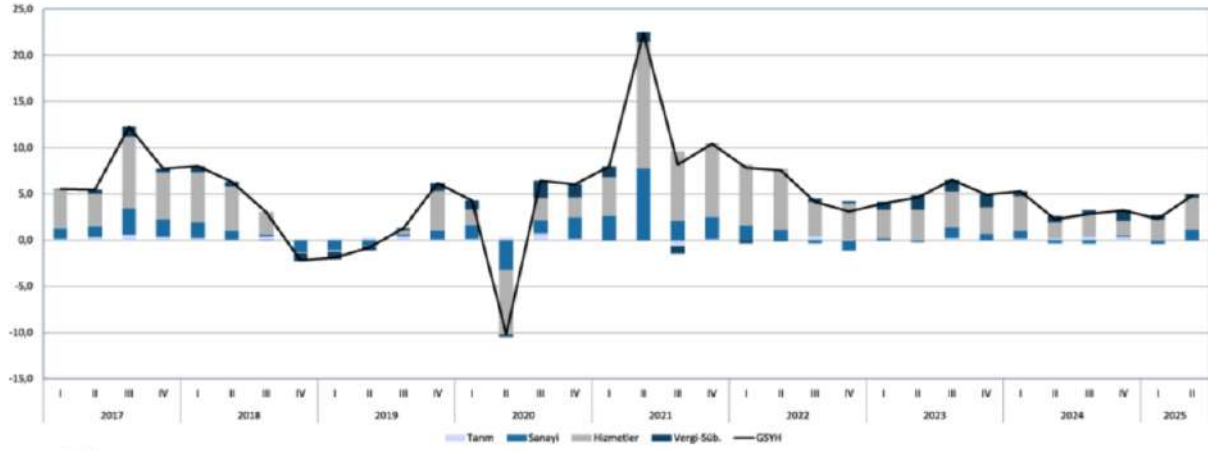
2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.



GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																	
2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8



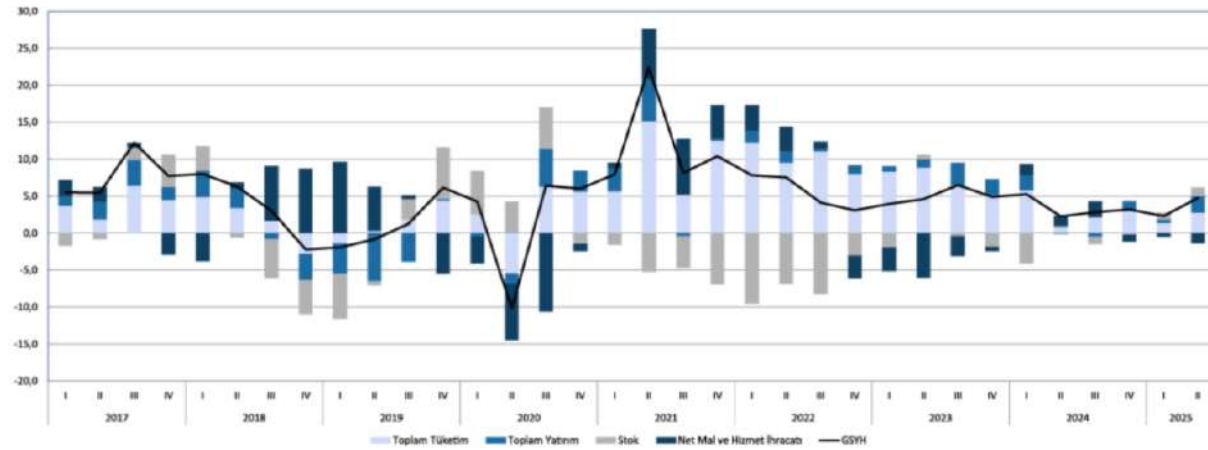
ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK



HARCAMA YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

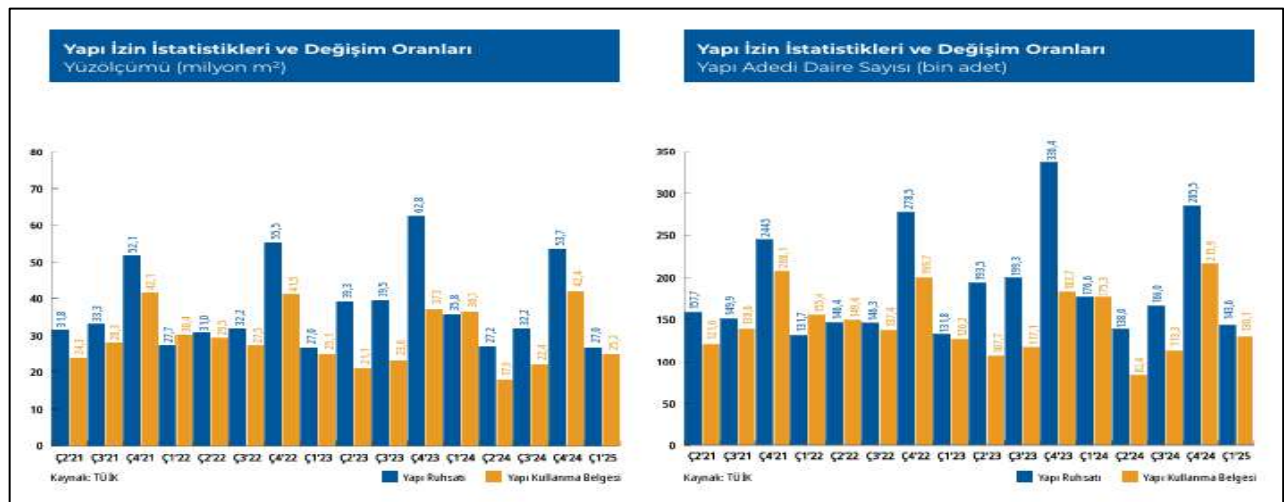
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

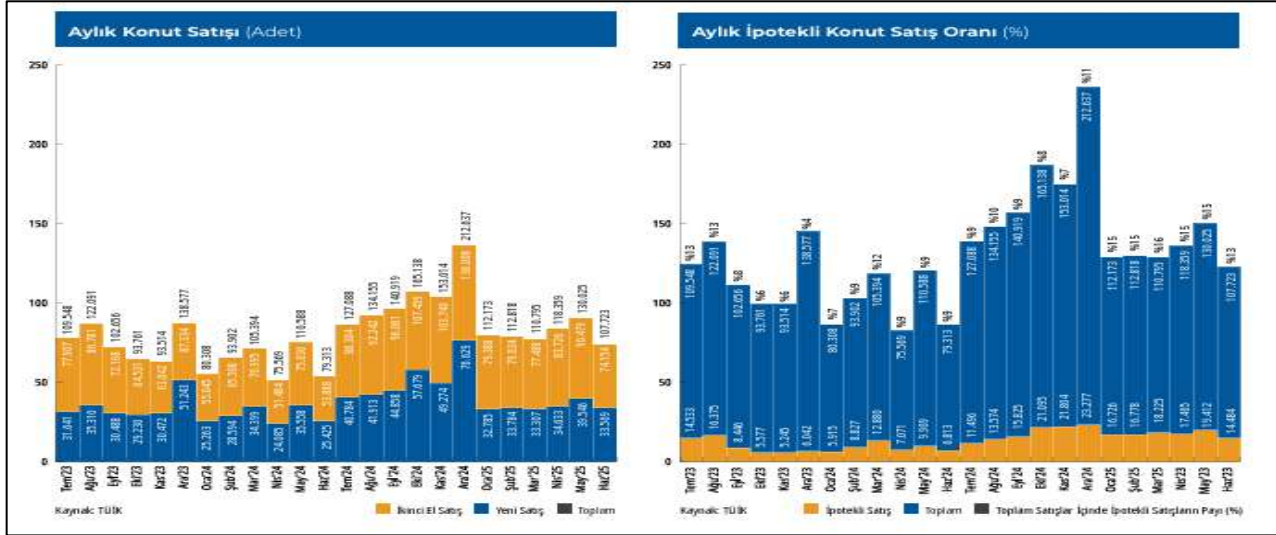
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

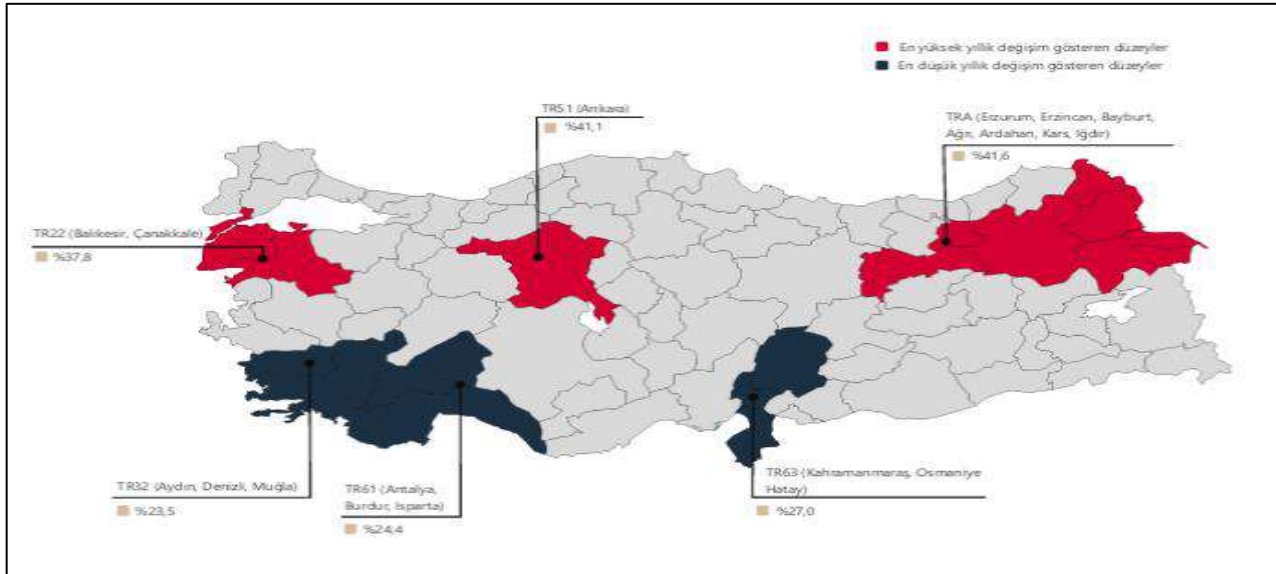
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

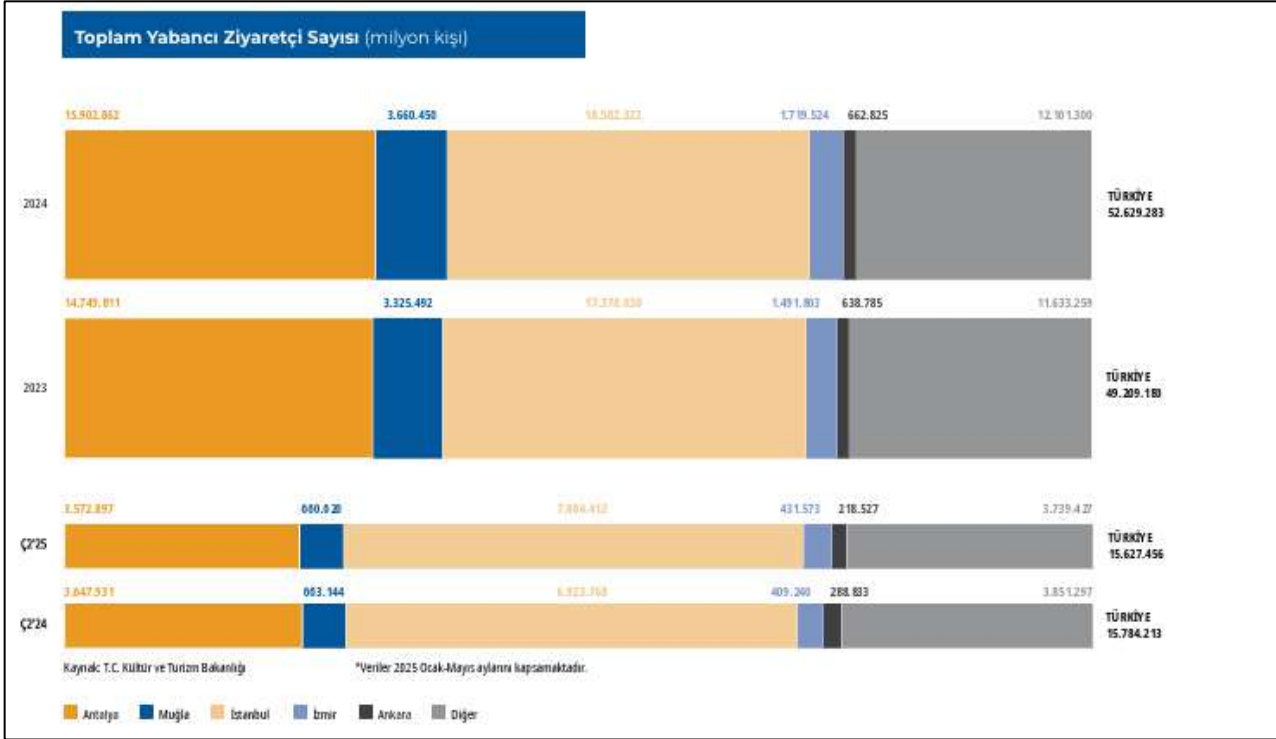
6.1.4 Turizm Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci ve ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 15,6 milyon iken, 2024 yılının aynı döneminde sayının 15,8 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %1'lik bir düşüş gözlemlenmiştir. 2025 yılının ilk yarısında Türkiye'ye gelen 15,6 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %1.4'ü Ankara'ya, %2,8'i İzmir'e, %22,9'u Antalya'ya ve %4,2'si Muğla'ya gelmiştir.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 287 810	958	1 188 382	3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 528 342	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	50 248 936	971	5 098 884	7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	56 439 612	979	8 429 980	8 391 864	1 086
2024	62 269 890	62 232 447	61 103 419	972	7 741 002	10 303 122	1 073
2025 (Ocak-Haziran)	26 388 831	25 533 320	25 778 039	996	5 208 130	4 849 895	990

(Kaynak: KTB,2025)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu



(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 873.000 oda kapasitesiyle 21.196 işletme belgeli, 65.000 oda kapasitesiyle 629 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.077 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onun ardından 2.854 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.631 işletme belgeli tesise ve 288.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 629 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve 16.000 oda kapasitesi ile Antalya almakta, onun ardından 84 tesis ve yaklaşık 9.000 oda kapasitesiyle İstanbul, 74 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.631	287.914	85	16.254
MUĞLA	2.854	109.308	74	7.093
İSTANBUL	3.077	125.491	84	8.745
İZMİR	1.889	42.833	53	5.264
ANKARA	379	21.885	12	1.228
DİĞER	10.366	286.378	321	27.248
TÜRKİYE	21.196	873.809	629	65.832

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

2025 yılının ilk çeyreğinde, kişi başı harcama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %4,8 artmış olup, toplam yabancı turist sayısı ise %1,2'lik bir artış göstermiştir.

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 1.740.000 girişle Almanya birinci, 1.722.000 girişle Rusya ikinci, 1.225.000 girişle Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı aynı kalmış (%0,98 artış), Rusya'dan gelen turist sayısında %5,23 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise %6 azalmıştır. İki yılın aynı dönemleri kıyaslandığında, en büyük artışı %41 ile İtalya, en büyük azalışı ise %14,54 ile Gürcistan sergilemiştir. 2024 yılına toplam olarak bakıldığında 6,7 milyon kişiyle Rusya'nın birinci, 6,6 milyon kişiyle Almanya'nın ikinci, 4,4 milyon kişiyle Birleşik Krallık'ın üçüncü sırada yer aldığı gözlemlenmektedir.

Milliyetlere göre Geliş

	2023	2024	Değişim	Ç2'24	Ç2'25	Değişim
Rusya Fed.	6.313.675	6.710.198	%6,28	1.817.311	1.722.326	-%5,23
Almanya	6.193.259	6.620.612	%6,90	1.852.435	1.740.455	-%6,05
İngiltere (Birleşik Krallık)	3.800.922	4.433.782	%16,65	1.209.591	1.224.950	%1,27
İran	2.504.494	3.277.852	%30,88	1.167.694	1.179.192	%0,98
Bulgaristan	2.893.092	2.918.581	%0,88	1.118.705	1.001.169	-%10,51
Polonya	1.539.123	1.866.986	%21,30	394.187	417.709	%5,97
Gürcistan	1.633.977	1.466.188	-%10,27	587.983	502.464	-%14,54
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.337	1.442.191	%8,08	389.519	437.562	%12,33
Hollanda	1.232.220	1.303.262	%5,77	408.149	404.139	-%0,98
Romanya	990.005	1.173.358	%18,52	298.362	315.386	%5,71
Fransa	1.031.824	1.088.380	%5,48	343.749	342.098	-%0,48
Irak	1.051.721	968.834	-%7,88	297.971	328.767	%10,34
Azerbaycan	855.445	956.178	%11,78	334.215	317.011	-%5,15
Ukrayna	839.729	941.614	%12,13	290.340	286.055	-%1,48
Suudi Arabistan	820.683	869.453	%5,94	211.162	240.354	%13,82
Kazakistan	826.319	863.542	%4,50	227.447	203.819	-%10,39
İtalya	602.176	719.668	%19,51	189.988	267.933	%41,03
Yunanistan	686.480	707.133	%3,01	294.647	256.056	-%13,10
Belçika	596.355	625.263	%4,85	170.591	166.430	-%2,44
Özbekistan	470.644	569.818	%21,07	185.935	215.685	%16,00

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

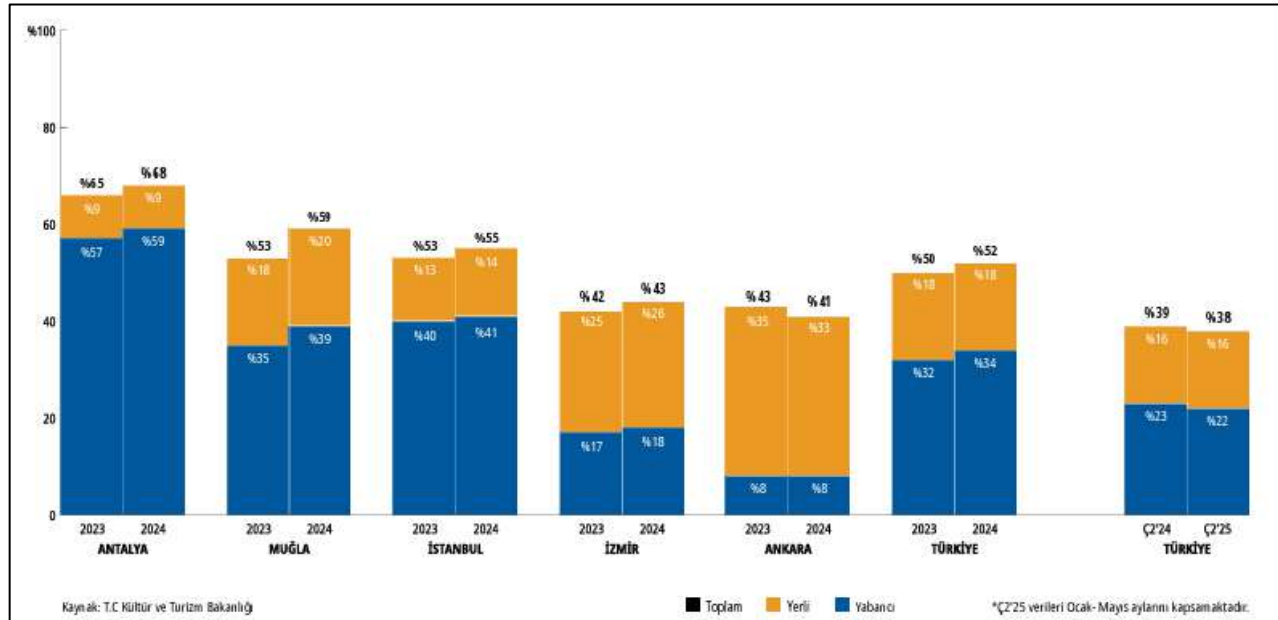
2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2 artış göstererek, 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 110,48 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artış göstererek %64,6 seviyesine çıkmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %0,4 artışla 125,35 EUR olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %6,5 artarak %60,6'ya yükselirken, ortalama oda fiyatı %2,1 artarak 93,60 EUR olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %4,6 artışla %60,9'a çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,7 artarak 113,8 EUR seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %12,7 oranında düşerek %21,3'e gerilemiş, buna karşılık ortalama oda fiyatı %28,3 artarak 258,58 EUR olmuştur.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	142,1	133,6	124,9	125,3
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		-%6,0		%0,4	
ANKARA	56,3	58,4	56,9	60,6	84,2	93,4	91,7	93,6
ANKARA Değişim	%3,7		%6,5		%11,0		%2,1	
İZMİR	60,4	64,8	58,2	60,9	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%4,6		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2	24,4	21,3	586,6	614,9	201,5	258,6
BODRUM Değişim	%1,2		-%12,7		%4,8		%28,3	
TÜRKİYE	59,3	62,6	57,1	58,2	129,9	128,8	108,1	110,5
TÜRKİYE Değişim	%5,6		%1,9		-%0,9		%2,2	

(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinde yer alan ilçelerden biri olan Beyoğlu ilçesinde konumlanmıştır. Söz konusu 1 bağımsız bölüm numaralı otel, Tarihi Yarımada bölgesinde, tarihi müzelere, Galata Kulesine, Karaköy Sahiline ve Galataport gibi ilgi gören projelerin aldığı bir bölgede konumlanmıştır. Söz konusu bölge kentin tarihi, sanatsal, kültürel ve eğlence merkezlerinin yoğun olduğu bir bölge olup çok sayıda restoran cafe vb. mekânlarında barındırması nedeni ile yerli ve yabancı turistlerin dikkatini çeken bir bölgedir.

Değerleme konusu otel şehir oteli konseptindedir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Hotel De Réve Galata Special Class	Suit, Standart (56 m ² - 26 m ²)	Ortalama 285 €	- Oda + Kahvaltı
JW Marriott Istanbul Bosphorus	Standart, Suit, Premier, Royal (25 m ² - 32 m ² , 55 m ² , 120m ²)	Ortalama 330 €	- Oda + Kahvaltı
The Wings Hotel	Standart, Suit (40 m ² - 50 m ²)	Ortalama 9.560 TL (~195 €)+ 20€ (Kahvaltı)	- Oda



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	✓	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	✓	Sosyal Tesis	x
Diğer Özellikler: -			

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının müttemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİME NEDENLERİ

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın niteliği gereği otel olması sebebiyle “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” ve “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

Bölgede satılık arsa bulunmaması nedeniyle “Çıkartma Yöntemi” de kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz “Turizm ve Ticaret” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmazlara yakın konumda, Necatibey Caddesine cepheli, 33,00 m² yüz ölçümlü, 87 ada 7 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 5 katlı, 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 30 yaş ve üzeri yıllık bina 80.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa Taşınmazın yer aldığı arsa Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında, Hmax: 15,00 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 250 m² x 20.000 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =5.000.000 TL, Arsa Değeri: 80.000.000 TL – 5.000.000 TL = 75.000.000 TL)

Emsal 2: Taşınmazlara yakın konumda, Hoca Tahsin Sokak cepheli, 25,00 m² yüz ölçümlü, 86 ada 23 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 5 katlı, 155 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 30 yaş ve üzeri yıllık bina 26.900.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında, Hmax: 15,00 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 155 m² x 20.000 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =3.100.000 TL, Arsa Değeri: 26.900.000 TL – 3.100.000 TL = 23.800.000TL)

Emsal 3: Taşınmazlara kısmen yakın konumda, Emekyemez Mahallesinde konumlu, 210,00 m² yüz ölçümüne sahip 271 ada 7 parsel numaralı, Konut + Ticaret Alanı lejantında, Hmax: 12,50 m ve 9,50 m yapılaşma koşullarına sahip deniz manzaralı arsa 130.000.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal 4: Taşınmazlara kısmen yakın konumda, Emekyemez Mahallesi konumlu, 172,00 m² yüz ölçümüne sahip 271 ada 1 parsel numaralı, Konut + Ticaret Alanı lejantında, Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahip deniz manzaralı arsa 105.000.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal 5: Taşınmazlara yakın konumda, Gümrük Sokak'a cepheli, 43 m² bodrum, 100 m² zemin, 42 m² asma kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen 85 m² zemin kat kullanımı olabileceği düşünülen ara dükkanın 33.000.000 TL bedel ile satıldığı beyan edilmiştir. (Asma kat; 1/2 oranında, bodrum kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 120 m² dir.)

Emsal 6: Taşınmazlara yakın konumda, Yuva Sokak'a cepheli, 50 m² zemin kat, 25 m² asma kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen tek cepheli dükkan için 33.000.000 TL talep edilmektedir. (Asma kat: 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 63 m² dir.) Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmelerde talebin kısıtlı olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 7: Taşınmazlara yakın konumda, Yuva Sokak ve Kılıç Ali Paşa Mescidi Sokak kesişiminde, 50 m² zemin kat, 50 m² bodrum kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen köşe dükkan için 88.000.000 TL talep edilmektedir. (Bodrum kat: 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 67 m² dir.) Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmelerde taşınmaz için istenilen fiyatın kısmen yüksek olduğu, 400.000 TL/Ay kira potansiyelinin olduğu ve yakın zamanda 300.000 TL/Ay kira teklif edildiği bilgisi alınmıştır.

Emsal 8: Taşınmazların bulunduğu bölgede Necatibey Caddesine cepheli, 150 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 250.000 TL/Ay kira talep edilmektedir.

Emsal 9: Taşınmazların bulunduğu bölgede Denizciler Sokak cepheli, 50 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 200.000 TL/Ay kira talep edilmektedir.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Kemankeş	Kemankeş	Emekyemez	Emekyemez	Kemankeş
Ada / Parsel	87/7	86/23	271/7	271/1	77/64
Alan (m²)	33,00	25,00	210,00	172,00	3.074,58
Satış Fiyatı-SF (TL)	75.000.000	23.800.000	130.000.000	105.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	60.000.000	21.420.000	117.000.000	94.500.000	
İmar Durumu	Turizm Hizmet Ticaret, Hmax:15,00 m	Turizm Hizmet Ticaret, Hmax:15,00 m	Konut+Ticaret Hmax: 12,50 m, 9,50 m	konut+Ticaret Hmax: 12,50 m	Turizm Hizmet Ticaret, Hmax 12,50-18,50
Birim Değer (TL/m²)	1.818.182	856.800	557.143	549.419	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	0%	-15%	-15%	
Konum Şerefiyesi	0%	-25%	-15%	-10%	
Büyüklük Şerefiyesi	70%	70%	30%	30%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	545.455	471.240	557.143	521.948	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	523.946,27				523.946,27
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					1.610.914.720,52
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					1.610.910.000

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ			
	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Alan (m ²)	185	75	100
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemin indirgenmiş)	120	63	67
Satış Fiyatı (TL)	33.000.000	33.000.000	88.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	33.000.000	29.700.000	79.200.000
Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan
Kalıte	Orta	Orta	Orta
Birim Fiyat (TL/m ²)	274.238,23	475.200,00	1.188.000,00
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Bakım / Cephe Şerefiyesi (%)	-40%	5%	50%
Alan Şerefiyesi (%)	5%	10%	10%
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	370.221,61	403.920,00	475.200,00
Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)	416.447,20		

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 KİRA DEĞERİ ANALİZİ			
	Emsal-7	Emsal-8	Emsal-9
Alan (m ²)	100	150	50
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemin indirgenmiş)	67	150	50
Kira Bedeli (TL)	400.000	250.000	200.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	350.000	220.000	180.000
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan
Kalite	Orta	Orta	Orta
Konum Şerefiyesi (%)	50%	-30%	30%
Bakım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Alan Şerefiyesi (%)	10%	5%	10%
Birim Fiyat (TL/m ²)	5.250,00	1.466,67	3.600,00
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	2.100,00	1.833,33	2.160,00
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	2.031,11		

Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
77 Ada 64 Parsel	3.074,58	523.944,73	1.610.910.000.-
Arsa Değeri (TL)			1.610.910.000.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)		M ² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
77 ada 64 parsel	3.074,58		523.944,73	1.610.910.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
Otel ve Dükkanlar	14.772,00	40.000	11%	525.883.200
Otel Teknik Alanlar (Teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	7.386,00	20.000	11%	131.470.800
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.600.000
Yapı Değeri Toplam				660.954.000
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştici Karı, Şerefiye				99.145.000
Arsa Değeri				1.610.910.000
Yapı Değeri				660.954.000
Harici ve Müteferrik İşler				99.145.000
Toplam Değer (TL)				2.371.009.000
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				2.371.010.000

**Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel ve iş yeri maliyeti yaklaşık 900-1.000 USD/m² civarında olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu otellerin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibarıyla sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantlı bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- İstanbul Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 170,7 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 167,5 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 168 Eur olarak baz alınmıştır
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2026 yılı için doluluk oranı %86'tan başlatılmış olup otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları birinci yıl için %13, ikinci yıl için %7, üçüncü ve dördüncü yıllar için %5, beşinci ve altıncı yıllar için %3,5, yedinci ve on birinci yıllar arasındaki yıllar için %2,5, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslarda göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %50'den başlayıp artarak 2031 yılında %57'ye ulaştıktan sonra takip eden yıllar sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen birim kira bedeli bölgede yapılan araştırmalarda 2.000 – 2.100.-TL/m² civarındadır. 464,20 m² kapalı alanlı ticari üniteler ve otopark alanlarının yıllık kira getirisi yaklaşık 220.000.-Eur/yıl olarak belirlenmiştir.
- Otelin 5. katında bulunan bölgenin en önemli restoranlarından biri olan Mürver restoranının ortalama aylık 85.000-100.000.-Euro/ay geliri olacağı öngörülmüş olup yıllık olarak yaklaşık 1.030.000 Euro bedel ile projeksiyona yansıtılmıştır.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır. Parselin vakıflar mülkiyetinde olması sebebiyle emlak vergisi yoktur.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,5 olarak alınmıştır.
- Arsa kira bedeli firmadan 2026 yılı için 819.711,48.- € olacağı bilgisi verilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	168,00										
Diğer Gelir Oranı	18,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (1. yıllar)	13,0%										
Artış Oranı (2. yıllar)	7,0%										
Artış Oranı (3.-4. yıllar)	5,0%										
Artış Oranı (5-6. yıllar arasında)	3,5%										
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)	2,5%										
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi		73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı (%)		86,00%	86,50%	87,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)		62.780	63.145	63.684	64.240	64.240	64.240	64.416	64.240	64.240	64.240
Oda Fiyatı (EUR)		189,84	203,13	213,29	223,95	231,79	239,90	245,90	252,05	258,35	264,81
Oda Gelirleri (EUR)		11.918.155	12.826.568	13.582.857	14.386.516	14.890.044	15.411.196	15.839.754	16.191.387	16.596.172	17.011.076
Diğer Gelirler (EUR)		2.145.268	2.308.782	2.444.914	2.589.573	2.680.208	2.774.015	2.851.156	2.914.450	2.987.311	3.061.994
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		14.063.423	15.135.350	16.027.772	16.976.089	17.570.252	18.185.211	18.690.909	19.105.837	19.583.483	20.073.070
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		50,00%	52,00%	54,00%	55,00%	56,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%
Brüt Karlılık (EUR)		7.031.712	7.870.382	8.654.997	9.336.849	9.839.341	10.365.570	10.653.818	10.890.327	11.162.585	11.441.650
İşletme Gideri Oranı (%)		50,00%	48,00%	46,00%	45,00%	44,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)		7.031.712	7.264.968	7.372.775	7.639.240	7.730.911	7.819.641	8.037.091	8.216.510	8.420.898	8.631.420
Yenileme Maliyeti (EUR)		140.634	151.354	160.278	169.781	175.703	181.852	186.909	191.058	195.835	200.731
Bina Sigortası (EUR) (%2)		92.900	94.758	96.653	98.586	100.558	102.569	104.621	106.713	108.847	111.024
Emlak Vergisi (EUR) (%2)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arsa Kira Bedeli (EUR)		819.711	836.106	852.828	869.884	887.282	905.028	923.128	941.591	960.423	979.631
Toplam Otel Giderileri (EUR)	0	8.084.957	8.347.186	8.482.534	8.777.472	8.894.454	9.009.090	9.251.749	9.454.872	9.686.003	9.922.806
Net Gelir (EUR)	0	5.978.466	6.788.165	7.545.238	8.198.617	8.675.798	9.176.121	9.438.160	9.650.965	9.897.481	10.150.264
Kira Geliri (EUR)	0	1.250.000	1.337.500	1.404.375	1.474.594	1.526.205	1.579.622	1.619.112	1.659.590	1.701.080	1.743.607
Nakit Akışı (EUR)	0	7.228.466	8.125.665	8.949.613	9.673.211	10.202.003	10.755.743	11.058.272	11.310.555	11.598.560	11.893.871
Net Nakit Akışları	0	7.228.466	8.125.665	8.949.613	9.673.211	10.202.003	10.755.743	11.058.272	11.310.555	11.598.560	11.893.871

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00
73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%
64.416	64.240	64.240	64.240	64.416	64.240	64.240	64.240	64.416	64.240	64.240	64.240
271,43	275,50	279,63	283,82	288,08	292,40	296,79	301,24	305,76	310,34	315,00	319,72
17.484.124	17.697.899	17.963.367	18.232.818	18.557.012	18.783.904	19.065.663	19.351.648	19.695.736	19.936.552	20.235.600	20.539.134
3.147.142	3.185.622	3.233.406	3.281.907	3.340.262	3.381.103	3.431.819	3.483.297	3.545.233	3.588.579	3.642.408	3.697.044
20.631.266	20.883.520	21.196.773	21.514.725	21.897.274	22.165.007	22.497.482	22.834.945	23.240.969	23.525.131	23.878.008	24.236.178
57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%
11.759.822	11.903.807	12.082.161	12.263.393	12.481.446	12.634.054	12.823.565	13.015.918	13.247.352	13.409.325	13.610.464	13.814.621
43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%
8.871.445	8.979.914	9.114.612	9.251.332	9.415.828	9.530.953	9.673.917	9.819.026	9.993.617	10.115.806	10.267.543	10.421.557
206.313	208.835	211.968	215.147	218.973	221.650	224.975	228.349	232.410	235.251	238.780	242.362
113.245	115.510	117.820	120.176	122.580	125.031	127.532	130.083	132.684	135.338	138.045	140.806
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
999.224	1.019.208	1.039.592	1.060.384	1.081.592	1.103.224	1.125.288	1.147.794	1.170.750	1.194.165	1.218.048	1.242.409
10.190.226	10.323.467	10.483.992	10.647.039	10.838.972	10.980.858	11.151.712	11.325.252	11.529.460	11.680.560	11.862.416	12.047.133
10.441.041	10.560.054	10.712.781	10.867.685	11.058.302	11.184.149	11.345.770	11.509.692	11.711.508	11.844.570	12.015.591	12.189.045
1.787.197	1.814.005	1.841.215	1.868.833	1.896.866	1.925.319	1.954.198	1.983.511	2.013.264	2.043.463	2.074.115	2.105.227
12.228.238	12.374.058	12.553.996	12.736.519	12.955.168	13.109.468	13.299.968	13.493.204	13.724.772	13.888.033	14.089.706	14.294.272
12.228.238	12.374.058	12.553.996	12.736.519	12.955.168	13.109.468	13.299.968	13.493.204	13.724.772	13.888.033	14.089.706	14.294.272

23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	244,00
73,200	73,000	73,000	73,000	73,200	73,000	73,000	73,000	73,200	73,000	48,800
88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%
64,416	64,240	64,240	64,240	64,416	64,240	64,240	64,240	64,416	64,240	42,944
324,52	329,39	334,33	339,34	344,43	349,60	354,85	360,17	365,57	371,05	376,62
20.904.337	21.159.929	21.477.328	21.799.488	22.187.101	22.458.378	22.795.253	23.137.182	23.548.580	23.836.503	16.173.557
3.762.781	3.808.787	3.865.919	3.923.908	3.993.678	4.042.508	4.103.146	4.164.693	4.238.744	4.290.571	2.911.240
24.667.117	24.968.716	25.343.247	25.723.396	26.180.779	26.500.885	26.898.399	27.301.875	27.787.325	28.127.074	19.084.798
57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%
14.060.257	14.232.168	14.445.651	14.662.336	14.923.044	15.105.505	15.332.087	15.562.069	15.838.775	16.032.432	10.878.335
43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%
10.606.860	10.736.548	10.897.596	11.061.060	11.257.735	11.395.381	11.566.311	11.739.806	11.948.550	12.094.642	8.206.463
246.671	249.687	253.432	257.234	261.808	265.009	268.984	273.019	277.873	281.271	190.848
143.622	146.494	149.424	152.413	155.461	158.570	161.741	164.976	168.276	171.641	117.036
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.267.257	1.292.602	1.318.454	1.344.824	1.371.720	1.399.154	1.427.138	1.455.680	1.484.794	1.514.490	1.032.675
12.264.411	12.425.332	12.618.907	12.815.530	13.046.724	13.218.114	13.424.174	13.633.481	13.879.492	14.062.044	9.547.021
12.402.707	12.543.385	12.724.340	12.907.866	13.134.055	13.282.771	13.474.224	13.668.393	13.907.832	14.065.030	9.537.776
2.136.805	2.168.857	2.201.390	2.234.411	2.267.927	2.301.946	2.336.475	2.371.522	2.407.095	2.443.202	1.657.762
14.539.512	14.712.242	14.925.730	15.142.276	15.401.982	15.584.717	15.810.700	16.039.916	16.314.927	16.508.232	11.195.539
14.539.512	14.712.242	14.925.730	15.142.276	15.401.982	15.584.717	15.810.700	16.039.916	16.314.927	16.508.232	11.195.539

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	117.167.597	111.173.796	105.657.903
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	117.170.000	111.170.000	105.660.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.891.878.064	5.590.474.405	5.313.102.730
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.891.880.000	5.590.470.000	5.313.100.000
31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	50,2859		

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- İstanbul Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 170,7 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 167,5 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 168 Eur olarak baz alınmıştır
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2026 yılı için doluluk oranı %86'tan başlatılmış olup otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları birinci yıl için %13, ikinci yıl için %7, üçüncü ve dördüncü yıllar için %5, beşinci ve altıncı yıllar için %3,5, yedinci ve on birinci yıllar arasındaki yıllar için %2,5, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve

yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.

- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslarda göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %50'den başlayıp artarak 2031 yılında %57'ye ulaştıktan sonra takip eden yıllar sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen birim kira bedeli bölgede yapılan araştırmalarda 2.000 – 2.100.-TL/m² civarındadır. 464,20 m² kapalı alanlı ticari üniteler ve otopark alanlarının yıllık kira getirisi yaklaşık 220.000.-Euro/yıl olarak belirlenmiştir.
- Otelin 5. katında bulunan bölgenin en önemli restoranlarından biri olan Mürver restoranın ortalama aylık 85.000-100.000.-Euro/ay geliri olacağı öngörülmüş olup yıllık olarak yaklaşık 1.030.000 Euro bedel ile projeksiyona yansıtılmıştır.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin %95'inden (AGOP) yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmecisi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır. Parselin vakıflar mülkiyetinde olması sebebiyle emlak vergisi yoktur.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %7,5 olarak alınmıştır.
- Arsa kira bedeli firmadan 2026 yılı için 819.711,48.- € olacağı bilgisi verilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)		168,00									
Diğer Gelir Oranı		18,00%									
Yenileme		1,00%									
Artış Oranı (1. yıllar)		13,0%									
Artış Oranı (2. yıllar)		7,0%									
Artış Oranı (3.-4. yıllar)		5,0%									
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)		3,5%									
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)		2,5%									
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)		1,5%									
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi		73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı (%)		86,50%	86,50%	87,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)		62.780	63.145	63.684	64.240	64.240	64.240	64.416	64.240	64.240	64.240
Oda Fiyatı (EUR)		189,84	203,13	213,29	223,95	231,79	239,90	245,90	252,05	258,35	264,81
Oda Gelirleri (EUR)		11.918.155	12.826.568	13.582.857	14.386.516	14.890.044	15.411.196	15.839.754	16.191.387	16.596.172	17.011.076
Diğer Gelirler (EUR)		2.145.268	2.308.782	2.444.914	2.589.573	2.680.208	2.774.015	2.851.156	2.914.450	2.987.311	3.061.994
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		14.063.423	15.135.350	16.027.772	16.976.089	17.570.252	18.185.211	18.690.909	19.105.837	19.583.483	20.073.070
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		50,00%	52,00%	54,00%	55,00%	56,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Sözleşme AGOP Oranı (%)		8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
AGOP Gelir Oranı (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		5.611.306	6.326.576	7.004.136	7.579.824	8.012.035	8.465.216	8.700.618	8.893.767	9.116.111	9.344.014
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli		5.611.306	6.326.576	7.004.136	7.579.824	8.012.035	8.465.216	8.700.618	8.893.767	9.116.111	9.344.014
Kira Geliri (EUR)		1.250.000	1.337.500	1.404.375	1.474.594	1.526.205	1.579.622	1.619.112	1.659.550	1.701.080	1.743.607
Yenileme Maliyeti (EUR)		7.032	7.568	8.014	8.488	8.785	9.093	9.345	9.553	9.792	10.037
Bina Sigortası (EUR) (%2)		92.900	94.758	96.653	98.586	100.558	102.569	104.621	106.713	108.847	111.024
Emlak Vergisi (EUR) (%2)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arsa Kira Bedeli (EUR)		819.711	836.106	852.828	869.884	887.282	905.028	923.128	941.591	960.423	979.631
Net Gelir (EUR)		5.941.662	6.725.645	7.451.016	8.077.459	8.541.614	9.028.148	9.282.636	9.495.500	9.738.129	9.986.929
Nakit Akışı (EUR)	0	5.941.662	6.725.645	7.451.016	8.077.459	8.541.614	9.028.148	9.282.636	9.495.500	9.738.129	9.986.929
Net Nakit Akışları	0	5.941.662	6.725.645	7.451.016	8.077.459	8.541.614	9.028.148	9.282.636	9.495.500	9.738.129	9.986.929

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00
73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%
64.416	64.240	64.240	64.240	64.416	64.240	64.240	64.416	64.240	64.240	64.240	64.240
271,43	275,50	279,63	283,82	288,08	292,40	296,79	301,24	305,76	310,34	315,00	319,72
17.464.124	17.697.899	17.963.367	18.232.818	18.557.012	18.783.904	19.065.663	19.351.648	19.695.736	19.936.552	20.235.600	20.539.134
3.147.142	3.185.622	3.233.406	3.281.907	3.340.262	3.381.103	3.431.819	3.483.297	3.545.233	3.588.579	3.642.408	3.697.044
20.631.266	20.883.520	21.196.773	21.514.725	21.897.274	22.165.007	22.497.482	22.834.945	23.240.969	23.525.131	23.878.008	24.236.178
57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.603.855	9.721.279	9.867.098	10.015.104	10.193.181	10.317.811	10.472.578	10.629.667	10.818.671	10.950.948	11.115.213	11.281.941
9.603.855	9.721.279	9.867.098	10.015.104	10.193.181	10.317.811	10.472.578	10.629.667	10.818.671	10.950.948	11.115.213	11.281.941
1.787.197	1.814.005	1.841.215	1.868.833	1.896.866	1.925.319	1.954.198	1.983.511	2.013.264	2.043.463	2.074.115	2.105.227
10.316	10.442	10.598	10.757	10.949	11.083	11.249	11.417	11.620	11.763	11.939	12.118
113.245	115.510	117.820	120.176	122.580	125.031	127.532	130.083	132.684	135.338	138.045	140.806
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
999.224	1.019.208	1.039.592	1.060.384	1.081.592	1.103.224	1.125.288	1.147.794	1.170.750	1.194.165	1.218.048	1.242.409
10.268.267	10.390.124	10.540.302	10.692.620	10.874.927	11.003.792	11.162.708	11.323.884	11.516.880	11.653.146	11.821.296	11.991.835
10.268.267	10.390.124	10.540.302	10.692.620	10.874.927	11.003.792	11.162.708	11.323.884	11.516.880	11.653.146	11.821.296	11.991.835
10.268.267	10.390.124	10.540.302	10.692.620	10.874.927	11.003.792	11.162.708	11.323.884	11.516.880	11.653.146	11.821.296	11.991.835

23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	244,00
73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	48.800
88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%	88,00%
64.416	64.240	64.240	64.240	64.416	64.240	64.240	64.240	64.416	64.240	42.944
324,52	329,39	334,33	339,34	344,43	349,60	354,85	360,17	365,57	371,05	376,62
20.904.337	21.159.929	21.477.328	21.799.488	22.187.101	22.458.378	22.795.253	23.137.182	23.548.580	23.836.503	16.173.557
3.762.781	3.808.787	3.865.919	3.923.908	3.993.678	4.042.508	4.103.146	4.164.693	4.238.744	4.290.571	2.911.240
24.667.117	24.968.716	25.343.247	25.723.396	26.180.779	26.500.885	26.898.399	27.301.875	27.787.325	28.127.074	19.084.798
57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.482.543	11.622.937	11.797.282	11.974.241	12.187.153	12.336.162	12.521.205	12.709.023	12.935.000	13.093.153	8.883.973
11.482.543	11.622.937	11.797.282	11.974.241	12.187.153	12.336.162	12.521.205	12.709.023	12.935.000	13.093.153	8.883.973
2.136.805	2.168.857	2.201.390	2.234.411	2.267.927	2.301.946	2.336.475	2.371.522	2.407.095	2.443.202	1.657.762
12.334	12.484	12.672	12.862	13.090	13.250	13.449	13.651	13.894	14.064	9.542
143.622	146.494	149.424	152.413	155.461	158.570	161.741	164.976	168.276	171.641	117.036
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.267.257	1.292.602	1.318.454	1.344.824	1.371.720	1.399.154	1.427.138	1.455.680	1.484.794	1.514.490	1.032.675
12.196.136	12.340.214	12.518.121	12.698.554	12.914.808	13.067.133	13.255.352	13.446.238	13.675.131	13.836.160	9.382.483
12.196.136	12.340.214	12.518.121	12.698.554	12.914.808	13.067.133	13.255.352	13.446.238	13.675.131	13.836.160	9.382.483
12.196.136	12.340.214	12.518.121	12.698.554	12.914.808	13.067.133	13.255.352	13.446.238	13.675.131	13.836.160	9.382.483

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	123.155.354	116.015.416	109.493.622
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	123.160.000	116.020.000	109.490.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.192.977.821	5.833.939.608	5.505.985.314
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.192.980.000	5.833.940.000	5.505.990.000
Kira Analizi			
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	
Projeksiyona Esas 1 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	6.861.306	
DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	6.412.435	6.382.610	6.353.061
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	6.412.000	6.383.000	6.353.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	322.455.083	320.955.292	319.469.388
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	322.460.000	320.960.000	319.470.000
31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	50,2859		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	111.170.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	116.020.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	113.595.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	5.712.227.000
TAŞINMAZIN KİRA BEDELİ (EUR)	6.383.000
TAŞINMAZIN KİRA BEDELİ (TL)	320.960.000
DÖVİZ KURU 31.12.2025 TCMB (1€)	50,2859

***Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, otel gerçekleştirmeleri ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde otel nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değer ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmazlar çok sayıda malike ait olup kira sözleşmesi ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketinin kullanımındadır. Değerleme konusu taşınmazların her bir hissesi üzerinden Akfen GYO AŞ.'nin hissesinin bulunduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketi lehine 01.09.2009 – 01.09.2058 tarihleri arasında geçerli olan “İnşaat Yapım Şartlı Kiralama” hakkı bulunmaktadır.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Gayrimenkule Dayalı Hak” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için “Piyasa Analizi” yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	5.712.227.000.-	6.854.670.000.-
	Beşmilyarediyüzonikimilyonikiyüzyirmiyedibin Türk Lirası	Altı milyarsekizyüzellidörtmilyonaltıyüzyetmişbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	320.960.000.-	385.150.000.-
	Üçyüzyirmimilyondokuzyüzaltmışbin Türk Lirası	Üçyüzseksenbeşmilyonyüzellibin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	113.595.000.-	136.315.000.-
	Yüzonücmilyonbeşyüzdoksanbeşbin Euro	Yüzotuzaltımilyonüçyüzonbeşbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	6.383.000.-	7.660.000.-
	Altımilyonüçyüzseksenüçbin Euro	Yedimilyonaltıyüzaltmışbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 50,2859 alınmıştır.

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Nurullah KİBAR

Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.